Pannell Kerr Forster

55 University Avenue
17th Floor, P.O. Box 27
Toronto, Ontario
M5J 2H7
Tel: (416) 360-5000
Fax: (416) 777-1567
Pkftoronto@pkfcanada.com

800 West Pender S
Suite
Vancouver,
V6C
Tel: (604) 689-
Fax: (604) 689-
Pkfvancouver@pkfcanada

December 11, 2001

Mr. Alex Athanassakos
Ontario Tourism
700 Bay Street
15th Floor
Tourism Branch
Toronto, Ontario
M7A 2E1

Mr. Scott Meis, Director, Research
Canadian Tourism Commission
235 Queen Street
4th Floor
East Tower
Ottawa, Ontario
K1A 0H6

Mr. Sid Nieuwenhuis
Alberta Economic Dev.
4th Floor
Commerce Place
10155 – 102 Street
Edmonton, Alberta
T5J 4L6

Dear Alex, Scott and Sid:

RE: IMPACTS OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

In accordance with the terms of engagement, Pannell Kerr Forster is pleased to present the results of our analysis of the impacts of the US Terrorist Attack and subsequent economic fallout on the accommodation industry in Canada, during the first 2 months following the attack -- September and October 2001.

Pannell Kerr Forster will continue to monitor Canada's accommodation industry and the impact of the US Terrorist Attacks for the remainder of the Q4 2001, as our Trends participants report their month end operating statistics, published in out National Market Report.

We appreciate this opportunity to provide our services in this analysis. Should have any questions regarding the preceding analysis, please do not hesitate to contact us at your convenience.

Yours very truly,

Pannell Kerr Forster Consulting Inc

PANNELL KERR FORSTER CONSULTING INC.

I INITIAL ANALYSIS – SURVEY OF ACCOMMODATION OPERATORS

In our initial research, PKF undertook a survey of 470 accommodation operators in 17 markets, representing 88,000 rooms (approximately 28% of Canada's rooms inventory of properties over 30+rooms). This initial analysis began September 23, 2001 and was completed October 11, 2001. Because of the need for timely research, the impacts of the US Terrorist Attack were measured against operator's budgets/forecasts of their expected results in September and October 2001.

Therefore, the resulting analysis of expected shortfalls in demand and rooms revenue by market, were dependent on a number of factors, including:

- **The reasonableness of operator's budgets/forecasts Pre the US Terrorist Attack.** It was assumed that in preparing their budgets/forecasts for 2001, operators had taken into account historical results, economic factors, and supply additions; and

- **The reasonableness of operator's budgets/forecasts Post the US Terrorist Attack.** With the timing of the research collection in late September and early October, operators were able to fairly accurately project their month end September results, however the revised forecasts/budgets for October may have been influenced by over-stated expectations in terms of impacts.

Markets Surveyed

The 17 accommodation markets that were initially surveyed are listed in Table 1 below.

Table 1:
Markets Surveyed in Initial US Terrorist Attack Impact Study

1. Halifax/Dartmouth
2. Montreal Downtown
3. Montreal Airport (Laval)
4. Ottawa
5. Kingston
6. Toronto Downtown
7. Toronto Airport
8. GTA East/North
9. GTA West
10. Niagara Falls
11. Windsor
12. Ontario Resorts
13. Calgary
14. Alberta Resorts
15. Vancouver Airport
16. Vancouver Downtown
17. Vancouver Other

Source: PKF Survey of Trends Participants, September and October 2001

Room Night Cancellations

- The initial survey found that among the 17 major Canadian markets surveyed, **780,000 room nights were expected to be cancelled in September and October 2001,** as a direct result of the US Terrorist Attacks.

- Two-thirds of the room nights were expected to be cancelled in September, immediately following the attack and the remainder in October.

- Amongst the markets initially surveyed, the Niagara Falls market was expected to suffer the greatest number of room cancellations of pre-booked business in September and October, at 144,500 room nights

Origin of Cancellations

- Overall, 54% of the room nights cancelled in September and October were from the United States, followed by 25% from overseas markets and 21% from domestic markets.

Type of Cancelled Business

- Of the markets surveyed, an estimated 227,345 room nights were **cancelled group tour business (29%),** with a further 186,470 room nights in **cancelled corporate business (24%)**. Room night cancellations from **meetings/convention delegates** were estimated at 170,900 **(22%)**, followed closely by **independent leisure business at 169,150 room nights.** The balance of cancelled business was received from the government sector and other sources of demand.

Variances to Hotel Operators' 2001 Occupancy Budgets Due to the US Terrorist Attack

- Relative to their original forecasts (pre September 11th), the Canadian hotel markets surveyed were expected to be 544,660 occupied room nights below budget in September, 2001.

- In October 2001, expected occupied room nights were 320,000 room nights below budget, of which 266,255 represented cancelled bookings.

PKF Estimates at a National Level based on Initial Survey Analysis (October 11, 2001 Report)

- On a National level, the US Terrorist Attack resulted in an estimated 12.5% shortfall in demand in September, with a further 8% decline anticipated in October 2001, as compared to anticipated budget levels.

- Rooms revenue was expected to be down by 16% nationally in September, with a further 10% shortfall forecasted in October 2001.

- In September 2001, the industry was expected to be down 10 points in occupancy (from a budget of 78% to a revised budget of 67%), with a $2.00 loss in Average Daily Rate (from a budget of $125 to a revised budget of $123).

- Based on our initial analysis of 17 markets and assumptions regarding the remaining markets in Canada, the cumulative national revenue loss was projected to reach $127 Million in room revenue and a further $70 Million in October, for **a total estimated room revenue loss of $197 Million in September and October 2001.**

II SECOND FOLLOW-UP ANALYSIS – DEVELOPMENT OF A NATIONAL IMPACT MODEL with ACTUAL SEPTEMBER AND OCTOBER RESULTS

PKF underwent a second analysis of the US Terrorist Attacks during the months of October and November 2001. By collecting the month end September and October occupancy and average daily rate performance of our Trends participants across Canada, we were able to measure the impacts based on actual results, as opposed to expected or budgeted results.

In order to measure the impacts of the US Terrorist Attacks, PKF developed a **National Impact Model,** which measures the impacts at a National, Provincial and market level, for a total of 54 markets. Table 2 below, provides a listing of the markets measured.

Table 2 Canadian Markets as Tracked in PKF's *National Market Report – Trends in the Hotel Industr*

REGION (3)	PROVINCES/TERRITORIES (11)	MAJOR CITIES/RESORTS/SUBMARKETS (42)
ATLANTIC CANADA		
	Newfoundland	St.J ohn's
	Prince Edward Island	
	Nova Scotia	Halifax/Dartmouth
		Other Nova Scotia
	New Brunswick	Moncton
		Other New Brunswick
CENTRAL CANADA		
	Quebec	Greater Quebec City
		Downtown Montreal
		Montreal Airport/Laval
		Laurentians
		Other Quebec
	Ontario	Downtown Toronto
		Toronto Airport
		GTA West
		GTA East/North
		Kingston
		Ottawa
		London
		Windsor
		Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph
		Niagara Falls
		Other Niagara Region
		Other Southern Ontario
		Ontario Resorts
		North Bay
		Sudbury
		Sault Ste Marie
		Other Northern Ontario
WESTERN CANADA		
	Manitoba	Winnipeg
		Other Manitoba
	Saskatchewan	Regina
		Saskatoon
		Other Saskatchewan
	Alberta	Calgary
		Edmonton
		Alberta Resorts
		Other Alberta
	British Columbia	Vancouver Downtown
		Vancouver Airport
		Other GVA
		Victoria
		Whistler
		Other British Columbia
	Yukon	

Source: Pannell Kerr Forster, National Market Report, Trends in the Hotel Industry

The National Impact Model records the performance of the industry from January to August 2001 – the period just prior to the US Terrorist Attacks --- as compared to the same period in 2000. Based on the year-to-date performance of each market, PKF prepared a forecast by month to the year-end 2001 results for each market, as if the terrorist attacks had not occurred. Next, we input the actual occupancy and average daily rate results of each market for the months of September and October 2001. The variance between PKF's forecasted results and the actual performance of each market is the resulting impact due to the US Terrorist Attacks.

Specifically, the National Impact Model is based on two primary components --- supply and demand changes between 2000 and 2001:

1. **Accommodation Supply Inventory by Market in 2001, as compared to 2000**

   - For the purposes of this analysis, we have only included those accommodation properties in excess of 30 rooms in size. Rooms inventory data was supplied by each provincial tourism department, together with PKF's knowledge of supply changes, which have occurred in each of the market areas between 2000 and 2001.

2. **Occupancy and ADR Performance in 2001, as compared to 2000**

   - All data inputs for occupancy and ADR performance by market are based on PKF's ***National Trends in the Hotel Industry*** database of accommodation properties in Canada, including:

     - **Year to date August** Occupancy and ADR results for 2000 and 2001, by market; and
     - **Months of September and October** Occupancy and ADR results for 2000 and 2001, by market.
     - **November and December 2001 results** will be inputted into the National Impact Model, as we receive the data in December 2001 and January 2002.

The full National Impact Model for each province, market and all of Canada is found in the Appendix A.

III NATIONAL SUPPLY

Based on the accommodation inventories supplied to PKF by each of the provinces, together with our knowledge of supply additions in the Canadian market, Canada had an estimated annualized supply of 311,000 rooms in 2000 (including only properties of 30+ rooms in size). In 2001, this supply base increased by 1.8%, to an estimated annualized inventory of 316,535 rooms. Table 3 below provides the annualized room supply inventory by province, during 2000 and 2001.

Table 3
Annualized Rooms Supply Inventory, by Province
2000 and 2001

Province	2000	2001	% Change
Newfoundland	3,851	3,851	0.0%
PEI	1,236	1,341	8.4%
Nova Scotia	9,068	9,157	1.0%
New Brunswick	7,536	7,620	1.1%
Quebec	51,192	52,136	1.8%
Ontario	102,394	103,950	1.5%
Manitoba	6,133	6,163	0.5%
Saskatchewan	12,710	12,916	1.6%
Alberta	48,268	49,716	3.0%
British Columbia	66,673	67,735	1.6%
Yukon	1,950	1,950	0.0%
NATIONAL	**311,011**	**316,535**	**1.8%**

Source: Provincial Tourism Departments and PKF

IV NATIONAL IMPACTS

PKF Forecasted Results – Based on Pre-September 11th Events

Table 4 summarizes the National occupancy and ADR for 2000 and Projected 2001 Pre-September 11th PKF Forecasts, by month. During the period January to August 2001, the National occupancy rate was recorded at 65%, approximately 1.5% below the occupancy performance during the same period in 2000. Over the first 8 months of 2001, national supply had increased by 1.8%, while demand was up by 0.7%, as compared to the same period in 2000. During the same period, the average daily rate was $117, an increase of 4.5% over the previous year's results. Assuming the terrorist attacks had not taken place, PKF forecast the Canadian accommodation industry to close the year 2001, at a 64% occupancy and an Average Daily Rate of $116.00.

Table 4
National Rate and Occupancy, Actual 2000 vs. 2001 Pre-September 11 Forecast

	Occupancy %			Average Daily Rate		
Month	2000	2001 (Forecast)	Variance %	2000	2001 (Forecast)	Variance %
January- August	66%	65%	-1.5%	$112	$117	4.5%
September	79%	78%	-1.3%	$120	$125	4.2%
October	68%	67%	-1.5%	$110	$114	3.6%
November	60%	59%	-1.7%	$102	$106	3.9%
December	44%	44%	0.0%	$104	$109	4.8%
Annual	65%	64%	-1.5%	$111	$116	4.5%

Source: Pannell Kerr Forster

National Impact of Attacks (Exhibits 1 to 3)

The PKF forecast for September 2001 was projected at 78% occupancy with an ADR of $125, however the actual results following the impacts of the attacks, were recorded at 67% occupancy, with an ADR of $117. Similarly, PKF forecast October 2001 to achieve an occupancy of 67%, with an ADR of $114. Following the attacks, October's performance was recorded at 62% occupancy and an ADR of $110.

The analysis shows that actual impacts from the Attacks from both September and October have resulted in **a total National loss of over 1.5 million occupied room nights equating to over $264 million dollars. The actual room nights lost in September 2001 were 1,027,735, with a further 524,055 room nights in October.** As a result, the National room revenue loss was estimated at $178 million in September and $86 million in October. (Exhibit 1). In our initial analysis of 17 of Canada's major markets, PKF projected the National room revenue loss at $127 million in September and a further $70 million in October -- $67 million below the actual September and October impacts of $264 million.

Exhibit 2 summarizes the room night loss by province. Ontario experienced the greatest loss in occupied room nights with a cumulative September and October loss of 590,435 rooms. British Columbia followed with a loss of 419,795 room nights and Quebec had the third largest room night loss with a total of 355,270 occupied room nights.

The September and October 2001 total room revenue loss by province is shown in Exhibit 3. Ontario suffered a loss of $102 million in room revenue, followed by British Columbia at $75 million and Quebec at close to $63 million. Compared to PKF's forecast for September and October 2001, the Yukon and Nova Scotia reported positive rooms revenues gains of $426,000 and $176,000, respectively.

Results by Market

Tables 5 and 6 provide a summary of PKF's forecast versus the actual impacts by market, for the months of September and October 2001.

Table 5
VARIANCE BETWEEN PKF FORECASTED RESULTS (Pre Sept 11th)
AND ACTUAL RESULTS
MONTH OF SEPTEMBER 2001*

Location	Occupancy Percentage			Average Daily Rate		
	2001 Actual	2001 PKF Forecast	Variance (1)	2001 Actual	2001 PKF Forecast	Variance
ATLANTIC CANADA						
NEWFOUNDLAND	74%	75%	-3%	$98	$97	1%
St. John's	81%	81%	0%	$108	$108	0%
PRINCE EDWARD ISLAND	59%	72%	-19%	$109	$111	-3%
NOVA SCOTIA	83%	89%	-7%	$114	$111	3%
Halifax/Dartmouth	87%	94%	-7%	$125	$121	3%
Other Nova Scotia	74%	78%	-6%	$86	$86	0%
NEW BRUNSWICK	71%	71%	0%	$90	$90	0%
Moncton	68%	60%	13%	$89	$88	2%
Other New Brunswick	73%	76%	-4%	$90	$91	-1%
CENTRAL CANADA						
QUEBEC	70%	84%	-17%	$131	$136	-4%
Greater Quebec City	73%	84%	-14%	$157	$165	-5%
Other Quebec	64%	74%	-13%	$108	$109	-1%
Laurentians	57%	67%	-15%	$148	$150	-1%
Greater Montreal						
Downtown Montreal	71%	89%	-20%	$148	$152	-4%
Montreal Airport/Laval	81%	87%	-7%	$101	$100	1%
ONTARIO	67%	80%	-16%	$120	$129	-7%
Greater Toronto Area (GTA)	66%	84%	-21%	$133	$144	-8%
Downtown Toronto	68%	89%	-23%	$168	$185	-9%
Toronto Airport	65%	78%	-17%	$112	$121	-7%
GTA West	67%	80%	-17%	$98	$103	-5%
GTA East/North	63%	82%	-23%	$110	$115	-4%
Eastern Ontario	77%	85%	-9%	$108	$108	-2%
Kingston	72%	90%	-18%	$130	$139	-9%
Ottawa						
Southern Ontario	65%	73%	-11%	$97	$101	-4%
London	53%	64%	-17%	$104	$110	-5%
Windsor	72%	84%	-14%	$95	$96	-1%
Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph	64%	79%	-19%	$118	$132	-10%
Niagara Falls	64%	78%	-18%	$90	$92	-2%
Other Niagara Region	62%	68%	-9%	$95	$97	-2%
Other Southern Ontario						
Ontario Resorts	65%	67%	-3%	$160	$168	-5%
Northern Ontario	72%	67%	7%	$89	$89	0%
North Bay	69%	74%	-7%	$84	$87	-3%
Sudbury	80%	80%	1%	$97	$99	-2%
Sault Ste. Marie	76%	77%	-1%	$85	$86	-1%
Other Northern Ontario						
WESTERN CANADA						
MANITOBA	63%	69%	-9%	$96	$102	-6%
Winnipeg	64%	70%	-9%	$96	$103	-7%
Other Manitoba	52%	63%	-17%	$71	$72	-1%
SASKATCHEWAN	55%	60%	-8%	$77	$79	-3%
Regina	57%	61%	-6%	$77	$79	-3%
Saskatoon	56%	64%	-12%	$83	$86	-4%
Other Saskatchewan	49%	50%	-2%	$62	$61	2%
ALBERTA (excl. Alta Resorts)	68%	77%	-12%	$96	$98	-2%
Calgary	71%	79%	-10%	$107	$107	0%
Edmonton	62%	76%	-18%	$93	$99	-6%
Other Alberta	69%	74%	-6%	$80	$78	2%
Alberta Resorts	64%	83%	-22%	$344	$253	-4%
BRITISH COLUMBIA	65%	75%	-14%	$119	$129	-8%
Greater Vancouver	76%	82%	-14%	$130	$142	-8%
Airport (Richmond)	73%	79%	-7%	$97	$98	1%
Downtown Vancouver	71%	86%	-18%	$159	$174	-9%
Other Vancouver	67%	74%	-10%	$95	$98	-3%
Greater Victoria	69%	87%	-20%	$141	$152	-7%
Whistler Resort Area	30%	47%	-34%	$128	$154	-17%
Other British Columbia	84%	89%	-7%	$90	$89	1%
YUKON	64%	62%	3%	$78	$80	-2%
CANADA	67%	78%	-14%	$117	$125	-6%

(1) Variance measures the Actual Sept Occupancy and ADR relative to the Sept 2001 PKF Forecast
* Based on the operating results of 190,000 rooms (unweighted data)

Table 6

VARIANCE BETWEEN PKF FORECASTED RESULTS (Pre Sept 11th)
AND ACTUAL RESULTS
MONTH OF OCTOBER 2001*

Location	Occupancy Percentage			Average Daily Rate		
	2001 Actual	2001 PKF Forecast	Variance (3)	2001 Actual	2001 PKF Forecast	Variance
ATLANTIC CANADA						
NEWFOUNDLAND	65%	69%	-4%	$93	$96	-3%
St. John's	67%	78%	-14%	$103	$105	-2%
PRINCE EDWARD ISLAND	45%	47%	-4%	$85	$85	0%
NOVA SCOTIA	75%	70%	5%	$110	$104	6%
Halifax/Dartmouth	81%	83%	-2%	$121	$112	8%
Other Nova Scotia	61%	59%	3%	$79	$77	2%
NEW BRUNSWICK	59%	60%	-1%	$84	$88	-2%
Moncton	59%	54%	3%	$85	$85	1%
Other New Brunswick	61%	62%	-1%	$83	$86	-4%
CENTRAL CANADA						
QUEBEC	67%	76%	-12%	$125	$133	-6%
Greater Quebec City	69%	79%	-13%	$140	$156	-9%
Other Quebec	58%	64%	-10%	$99	$104	-5%
Laurentians	47%	55%	-17%	$128	$137	-7%
Greater Montreal						
Downtown Montreal	71%	84%	-16%	$142	$150	-5%
Montreal Airport/Laval	75%	77%	-3%	$97	$101	-4%
ONTARIO	68%	71%	-5%	$119	$123	-3%
Greater Toronto Area (GTA)	67%	74%	-10%	$139	$139	0%
Downtown Toronto	72%	80%	-10%	$170	$173	-1%
Toronto Airport	65%	70%	-6%	$115	$119	-3%
GTA West	64%	71%	-9%	$99	$102	-3%
GTA East/North	61%	70%	-13%	$109	$113	-3%
Eastern Ontario						
Kingston	68%	75%	-12%	$91	$96	-5%
Ottawa	78%	78%	0%	$132	$112	18%
Southern Ontario						
London	59%	66%	-10%	$92	$96	-4%
Windsor	52%	65%	-21%	$102	$110	-7%
Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph	66%	75%	-12%	$98	$95	1%
Niagara Falls	54%	65%	-17%	$102	$106	-3%
Other Niagara Region	61%	61%	-1%	$79	$79	-2%
Other Southern Ontario	48%	55%	-12%	$93	$94	-2%
Ontario Resorts	53%	58%	-9%	$147	$146	1%
Northern Ontario						
North Bay	63%	63%	1%	$87	$85	2%
Sudbury	71%	67%	5%	$83	$85	-3%
Sault Ste. Marie	62%	59%	6%	$87	$89	-2%
Other Northern Ontario	70%	64%	9%	$84	$85	-1%
WESTERN CANADA						
MANITOBA	64%	65%	-2%	$95	$99	-4%
Winnipeg	65%	66%	-2%	$98	$100	-4%
Other Manitoba	58%	58%	1%	$71	$71	0%
SASKATCHEWAN	62%	62%	-1%	$78	$78	0%
Regina	62%	63%	-2%	$79	$80	-2%
Saskatoon	67%	67%	-1%	$83	$83	0%
Other Saskatchewan	51%	50%	3%	$81	$81	-1%
ALBERTA (excl. Alts Resorts)	64%	69%	-7%	$93	$97	-4%
Calgary	61%	66%	-8%	$104	$105	-1%
Edmonton	66%	71%	-7%	$91	$99	-9%
Other Alberta	66%	71%	-7%	$78	$77	1%
Alberta Resorts	51%	61%	-16%	$154	$158	-3%
BRITISH COLUMBIA	51%	57%	-10%	$101	$107	-6%
Greater Vancouver	55%	65%	-16%	$110	$119	-7%
Airport (Richmond)	54%	63%	-14%	$83	$84	-1%
Downtown Vancouver	58%	69%	-15%	$132	$143	-8%
Other Vancouver	59%	60%	-2%	$79	$81	-2%
Greater Victoria	62%	71%	-12%	$107	$112	-4%
Whistler Resort Area	31%	33%	-7%	$114	$120	-4%
Other British Columbia	52%	52%	-1%	$80	$77	4%
YUKON	49%	39%	27%	$88	$89	-1%
CANADA	62%	67%	-8%	$110	$114	-3%

(3) Variance measures the Actual Oct Occupancy and ADR relative to the Oct 2001 PKF Forecast
* Based on the operating results of 159,839 rooms (unweighted data)

Top 10 Impacted Regions (Exhibits 4 and 5)

Exhibit 4 illustrates the top 10 Impacted Regions in terms of room nights lost. Of the 54 markets examined, Downtown Montreal reported the greatest number of room nights lost in September and October 2001 (cumulative) with a total loss of 137,145 room nights. Downtown Toronto and Downtown Vancouver followed closely with lost room nights of 131,965 and 107,860, respectively. In terms of loss of demand, the remaining top 10 impacted regions were: Other Quebec, Niagara Falls, Toronto Airport, Alberta Resorts, Edmonton, Greater Quebec City and Other Alberta.

With respect to room revenue loss in September and October 2001, the 3 major downtown markets of Toronto, Montreal and Vancouver suffered the highest impacts with losses of $30 million, $25 million and $23 million, respectively. Together these three markets accounted for almost 30% of the total National room revenue loss. The remaining top 10 impacted regions in terms of lost rooms revenue were: Alberta Resorts, Niagara Falls, Greater Quebec City, Other Quebec, Toronto Airport, Edmonton and Victoria. Alberta Resorts suffered the 4th largest loss of room revenue, making it the top Canadian impacted resort region. Refer to Exhibit 5.

V PROVINCIAL/MARKET ANALYSIS OF ACTUAL IMPACTS

Atlantic Region (Newfoundland, Nova Scotia, PEI and New Brunswick) (Exhibits 6 to 10)

Newfoundland is the only Atlantic province to experience a higher loss in occupied rooms and room revenue in October 2001 than in September 2001. Newfoundland accommodated numerous stranded passengers from the rerouted airplanes immediately following the attacks and in October may have begun to feel the effects of the Attacks in terms of lost demand.

PEI reported a loss of 5,720 cumulative room nights in September and October 2001, and $782,000 dollars in lost rooms revenue. Over 80% of the total losses took place in September 2001. Similarly in Nova Scotia, the majority of impacts were felt immediately in September, while October actually reported gains in room revenue.

New Brunswick experienced a gain of 390 room nights in September. Again, this increase in demand may be somewhat attributable to the rerouting of flights to the province's airports. However, in October 2001, New Brunswick reported a loss of room revenue totalling $287,000.

Moncton was the only market in the Atlantic region to report an increase in both occupied room nights and rooms revenue in both September and October 2001. Total growth in Moncton for September and October 2001 was 6,480 room nights and $646,000 in room revenue.

The cities of Halifax and Dartmouth are beginning to see increases in room revenues in October despite the continuance of room nights lost.

In St. John's, October room revenue losses were estimated at $592,000, as compared to September, which showed a loss of $7,000 in room revenue.

Quebec (Exhibits 11 to 12)

The province of Quebec estimated a loss of 355,270 occupied room nights in September and October, which accounts for 23% of the National impacts. Quebec's total room revenue loss was estimated at close to $63 million.

Greater Quebec City lost over 60,300 room nights of demand during September and October and $13.6 million in room revenue, while Greater Montreal lost 82,660 room nights in September, followed by close to 60,000 in October, accounting for over $25 million in lost room revenue. The Laurentians resort area lost just over 20,000 room nights in September, and close to the same amount in October (17,650 room nights) for a cumulative loss of almost $7 million in rooms revenue.

Ontario (Exhibits 13 to 19)

Ontario estimated a loss of 590,430 occupied room nights in September and October, which account for 38% of the National impacts. The total room revenue lost in Ontario was estimated at $103 million, which equates to over 39% of the National total. This is not surprising, as 3 of the top 10 impacted regions are located within Ontario (Downtown Toronto, Niagara Falls, and Toronto Airport).

The Greater Toronto Area suffered a loss of over 306,000 room nights in September and October, equating to over $55 million in lost room revenue. Of the total GTA impacts, the Downtown Toronto market reported close to 132,000 and room revenue losses of over $30 million dollars, the majority of which occurred in September.

Ottawa lost close to 31,000 room nights in September, equating to close to $5 million in rooms revenue. In October 2001, the demand loss decreased to 9,000 room nights at a value of $1.2 Million.

The Niagara Falls market reported losses of over 49,000 room nights in September, followed by a further 35,000 room nights in October. The cumulative impact of these losses equate to $13.6 million in lost room revenue.

The Southern Ontario Region is the only region in Central Canada to have markets experience greater losses in October than in September. The Windsor market reported October room night loss of 11,770, as compared to September losses of 9,430 room nights, an increase of 25%.

Northern Ontario Region did not report significant losses in demand as a result of the US Terrorist Attacks, as the majority of hotel rooms booked are from those travelling from the Northern Ontario region and surrounding Ontario Province. Thus airline delays and closures did not have a significant effect on this market. The North Bay market actually experienced increases in both room nights and rooms revenue of 1,300 and $156,000, respectively, compared to PKF's forecast for the North Bay market in 2001.

Manitoba and Saskatchewan (Exhibits 20 to 23)

Combined, Manitoba and Saskatchewan reported a loss of close to 38,000 room nights in September and October, a loss of approximately $3 million in rooms revenue for each province. Winnipeg just over 13,000 room nights at a value of $2.6 million, followed by Saskatoon, which lost 9,700 room nights and over $1 million in rooms revenue.

Alberta (Exhibits 24 to 25)

Alberta reported over 247,000 room nights lost in September and October, resulting in almost $38.4 million in room revenue loss. Approximately two-thirds of the demand impacts were felt in the immediate month following the attacks, representing close to 70% of the loss in rooms revenue.

Approximately 45% of the room revenue lost in Alberta was reported by the Alberta Resort sector, which suffered 70,000 room nights accounting for over $17 million in lost rooms revenues. Again, the impacts were the strongest in September, with $13 of the $17 million lost during this month.

Calgary reported 36,000 lost room nights in the two month period following the event, equating to over $4 million in rooms revenue, while Edmonton reported losses of 64,000 room nights, equating to $9.3 million. Demand and room revenue losses were greater in Edmonton than Calgary for the following reasons:

- At an annualized supply inventory of 11,042 rooms in 2001, Edmonton has an estimated 870 more rooms than does Calgary;

- In the period leading up to the attacks (January to August 2001), the occupancy performance of the Edmonton market was up by 9% and the average daily rate was up by 11% over the same period in 2000. Based on the strong year-to-date performance of the market, PKF forecast September 2001 at 76%, however the actual occupancy achieved was 62%. As such Edmonton experienced an estimated decline of 18% in September (from a projected 76% to an actual occupancy of 62%) and a further 7% decrease in occupancy in October (from a projected 71% to an actual occupancy of 66%);

- The Calgary market had achieved a year-to-date occupancy level of 67% by August 2001, which was consistent with their previous year's performance. At the same time, the average daily rate for the market was down by 3% in comparison to the previous year. Therefore, based on Calgary's year-to-date performance, PKF forecast September to close at 79%, however the actual occupancy rate achieved was 71% (a 10% decrease). In October, the Calgary market was projected at 65%, and performed at 61%, representing a 6% decline in occupancy.

- During the months of September and October, the Calgary market maintained their rate positioning, while the Edmonton market discounted rates by 6% to 8%. PKF's projected average daily rate of $107 for Calgary was maintained in September, while October's projected average daily rate was only $1 below the rate achieved. In comparison, PKF forecasted an average daily rate of $99 for the Edmonton market in

both September and October, however the actual rate achieved by the market was $93 in September and $91 in October.

Other Alberta markets, including Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer, Grande Prairie, Fort McMurray, together with other rural communities, reported losses of close to 28,000 room nights in September, equating to $1.6 million in lost room revenue. Unlike the other major urban and resort centres in Alberta, the losses reported in October slightly exceed the impacts felt in September. The continued loss in demand in October, may be also in part due to a decline in oil and gas prices, and corresponding drilling activity in these regions.

British Columbia (Exhibits 26 to 29)

British Columbia suffered the greatest losses of all western provinces with a cumulative September and October total of 419,000 room nights lost and over $75 million lost in room revenue.

The Whistler market did not report as great a loss as that of the Alberta Resort market. Whistler's September and October losses were estimated at 19,000 room nights and $4.6 million in revenues.

The Greater Vancouver Area suffered a loss of over 156,600 room nights in September and October, equating to almost $30 million in lost room revenue. Of the total GVA impacts, the Downtown Vancouver market suffered the largest loss in room nights out of the entire Western Canada region. September occupancy rates fell from a projected 86% to 71% and October occupancy levels fell to 56% occupancy, as compared to a projected 69% occupancy in October.

The Greater Victoria market lost over 32,000 room nights in September 2001 at a value of $6.1 million, while October losses were reported at close to 15,000 room nights, equating to $2.2 million in lost room revenue.

Yukon (Exhibit 30)

The Yukon accommodation market was not significantly impacted by the events of September 11th. Based on PKF's forecast for 2001, both demand and room revenue in September and October 2001, exceeded our forecast.

VI A COMPARISON OF ASSESSED IMPACTS VS ACTUAL IMPACTS

Hotel Operators' Projections Versus Actual Room Night Loss (Exhibits 31 to 34)

Relative to their original budgets (pre September 11th), the 17 Canadian hotel markets originally surveyed were expected to be 544,660 occupied room nights below budget in **September 2001** due to the US Terrorist Attack. The actual impact for the combined 17 markets, was measured at a loss of 553,250 room nights, which was not far off the operators' expectations. At a market level, the actual impacts were greater than expected in the downtown and airport markets of Montreal and Toronto, and less than anticipated in Niagara Falls, Ontario Resorts and the Other Greater Vancouver Area market. (Exhibits 31 and 32).

In **October 2001**, the 17 hotel markets originally surveyed expected to be 320,000 occupied room nights below budget, only marginally below the actual impacts of 332,200 room nights. The impacts were felt more than were anticipated in the downtown markets of Montreal, Toronto and Vancouver, the Toronto Airport and GTA East/North market, and Halifax. Conversely, the impacts were not as great as anticipated in the Montreal Airport, Ontario Resorts, Niagara Falls and Calgary markets. (Exhibits 33 and 34).

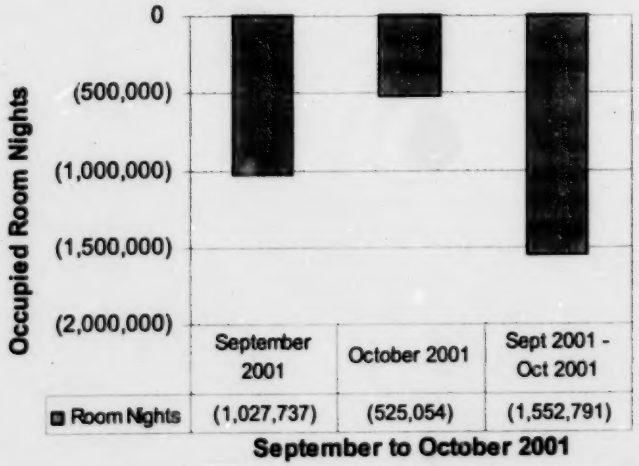
Relative to their original forecasts (pre September 11th), the 17 Canadian hotel markets surveyed were expected to be $145.6 Million below budget in room revenue in September and October. Based on the current analysis, the actual room revenue loss was recorded at **$164 Million** below PKF's projections, of which $105 Million was in September and $59 Million in October.

Exhibit 1

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

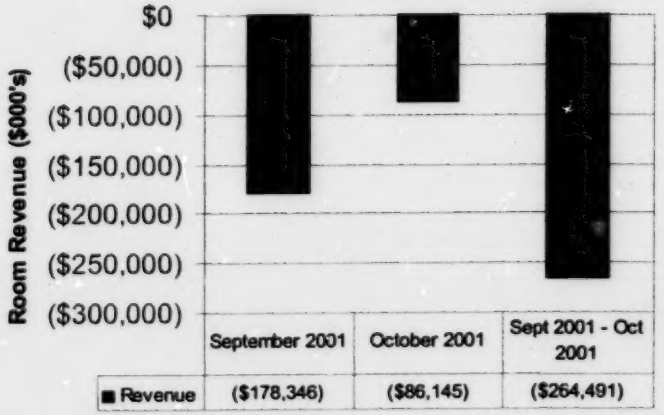
National Analysis

Occupied Room Night Loss (Variance to PKF Forecast)



September to October 2001

Room Revenue Loss $000's (Variance to PKF Forecast)



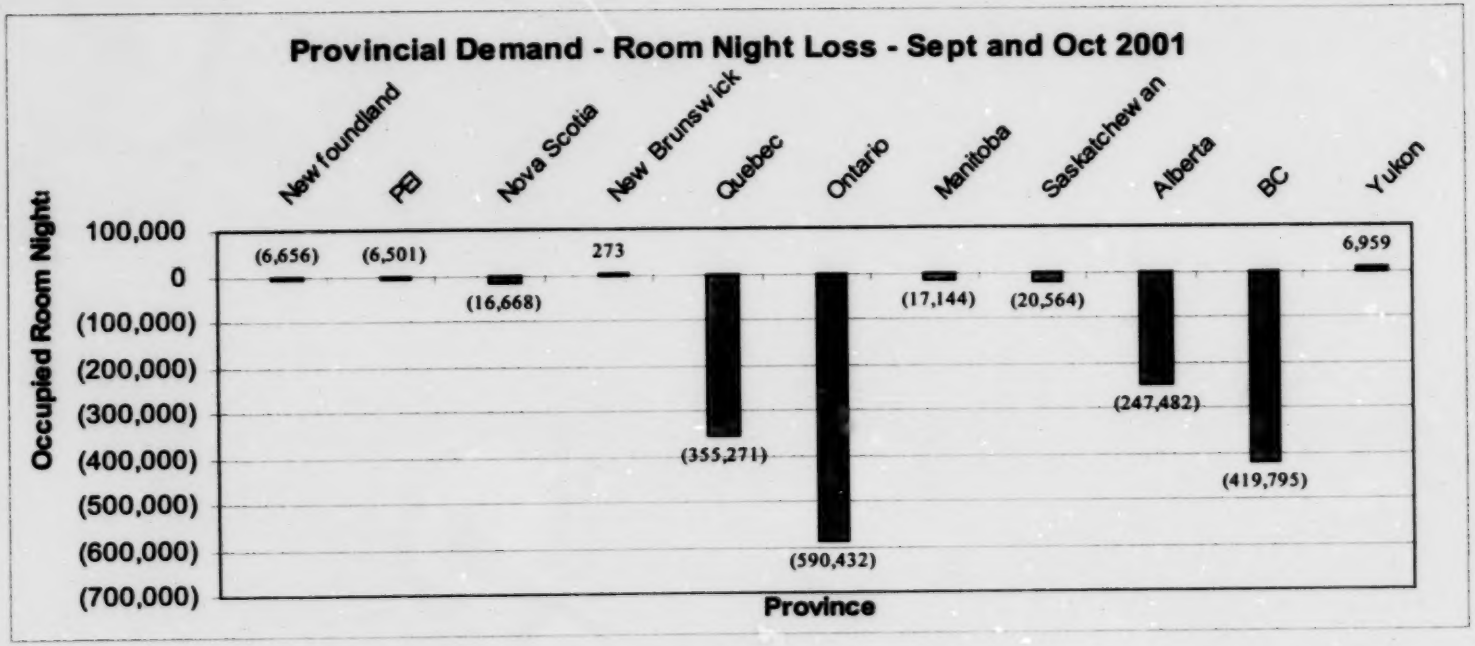
September to October 2001

Note: Variances based on PKF Forecast – Pre September 11th Annualized Forecast

Source: Pannell Kerr Forster

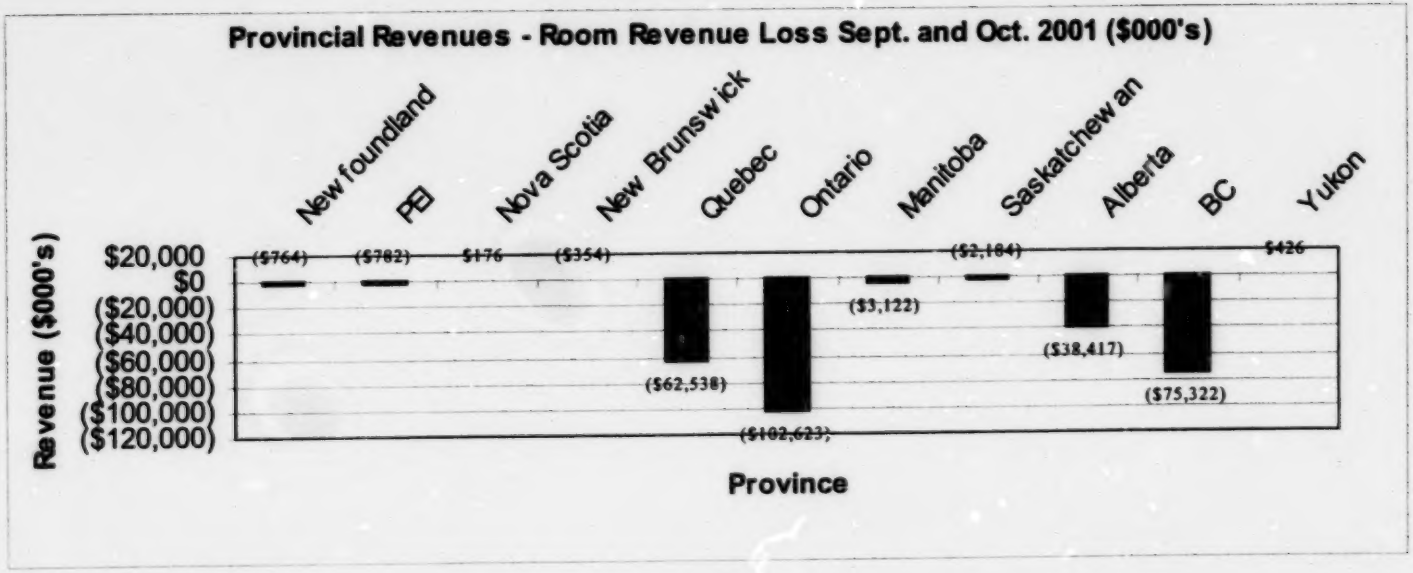
Exhibit 2

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



Source: Pannell Kerr Forster

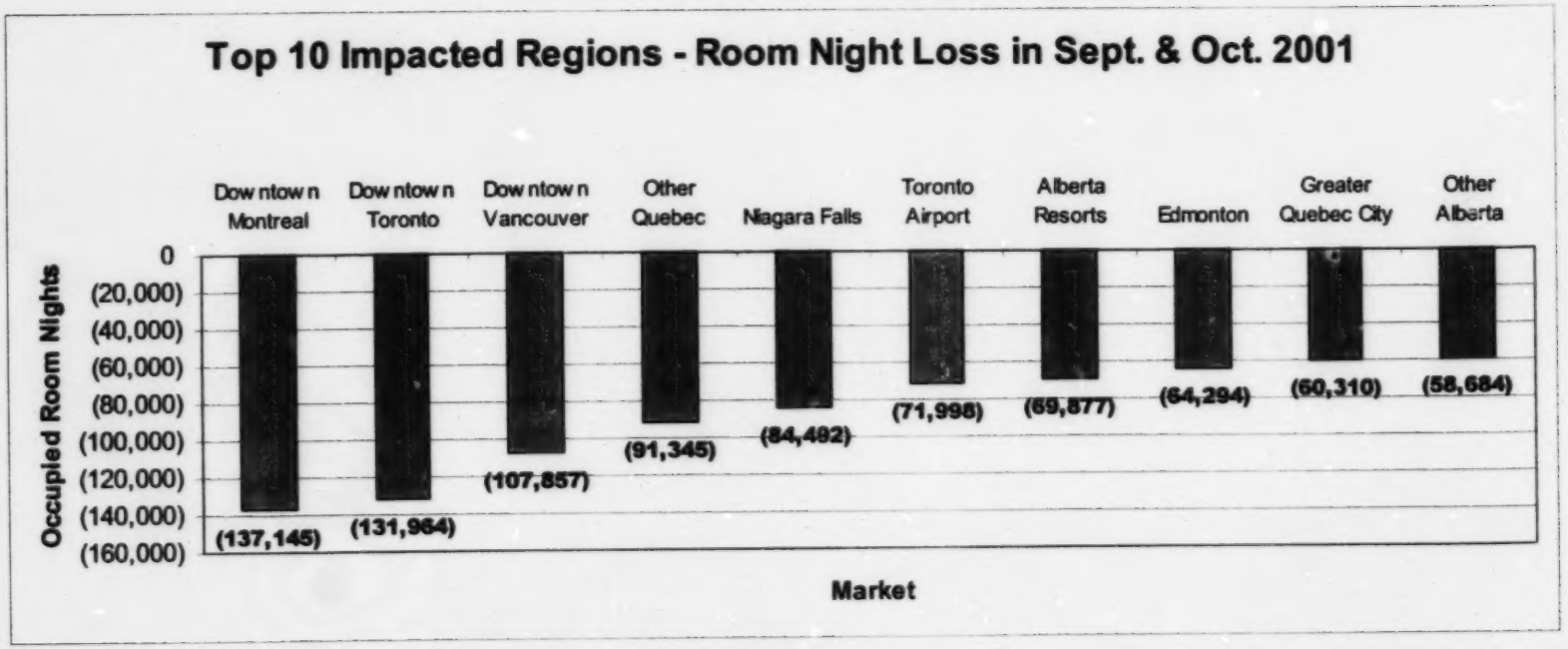
Exhibit 3
Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 4

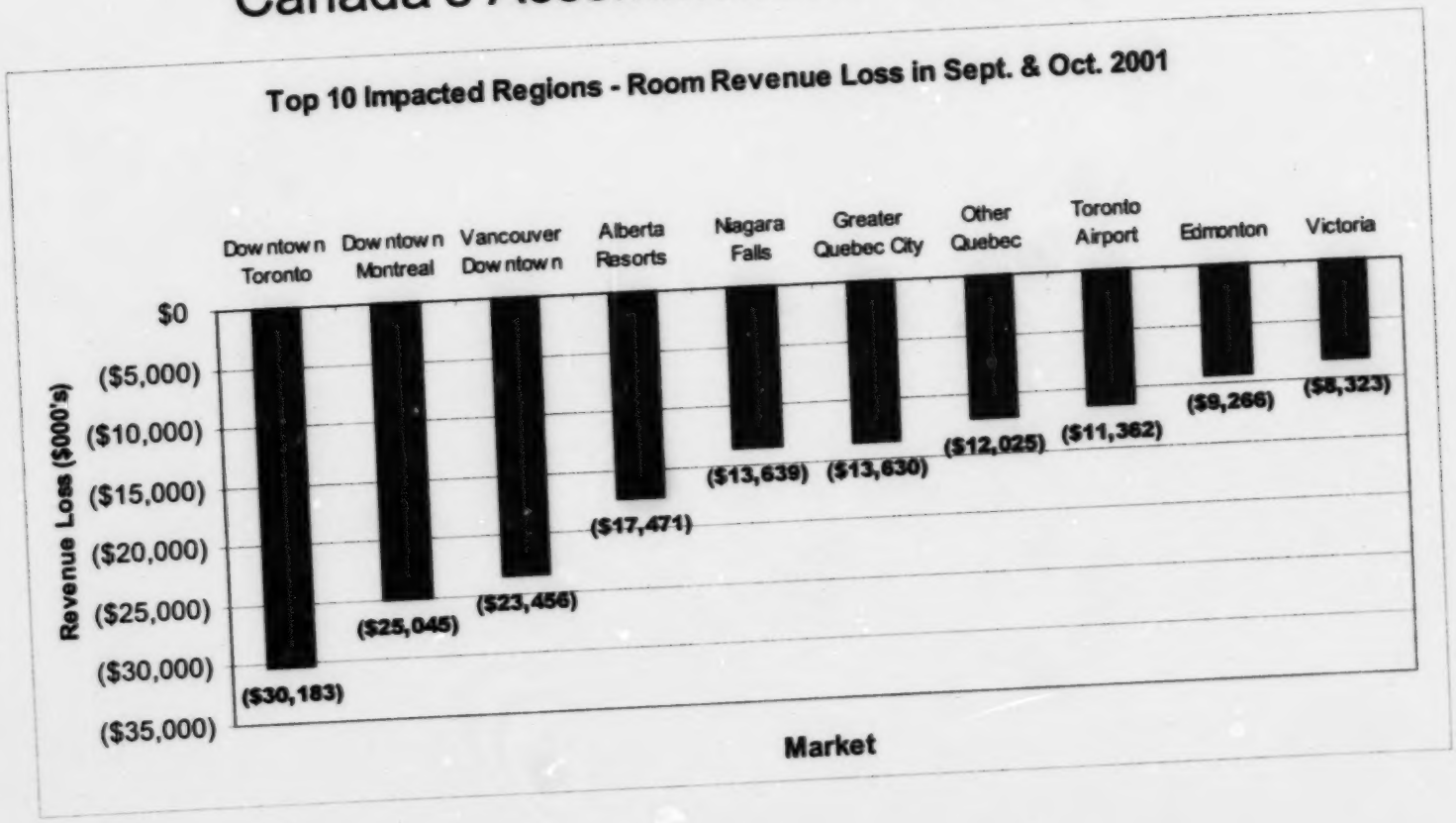
Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 5

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

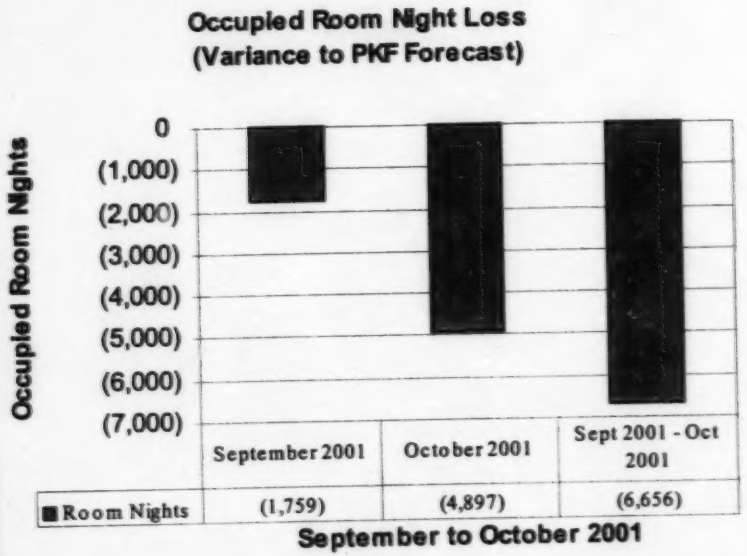


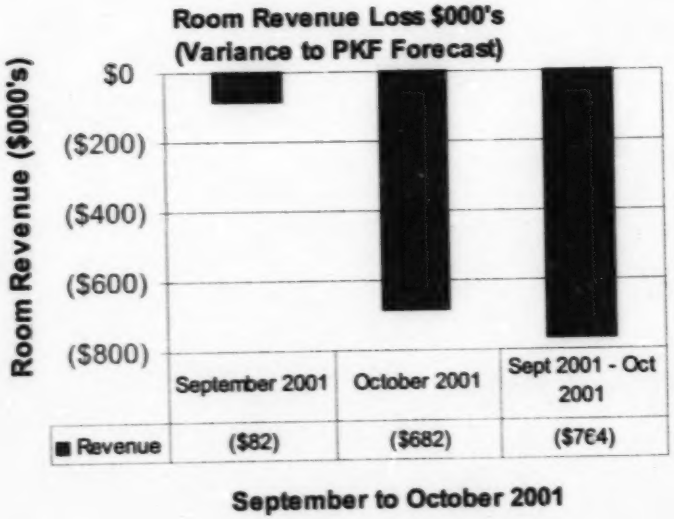
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 6

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Newfoundland Provincial Analysis



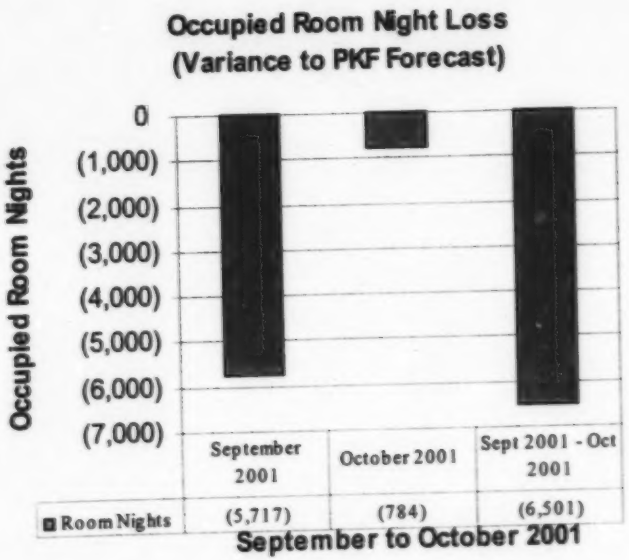


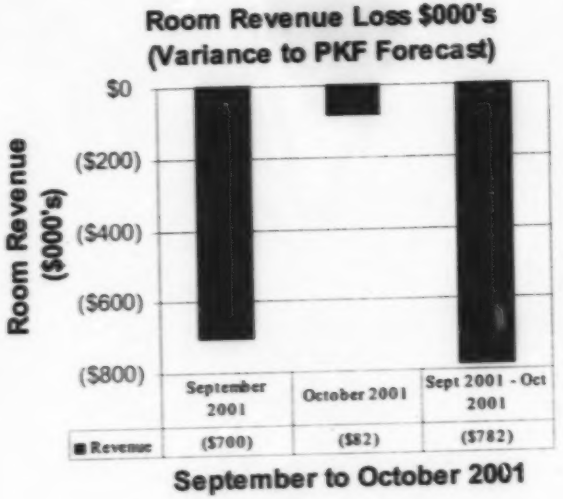
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 7

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Prince Edward Island Provincial Analysis



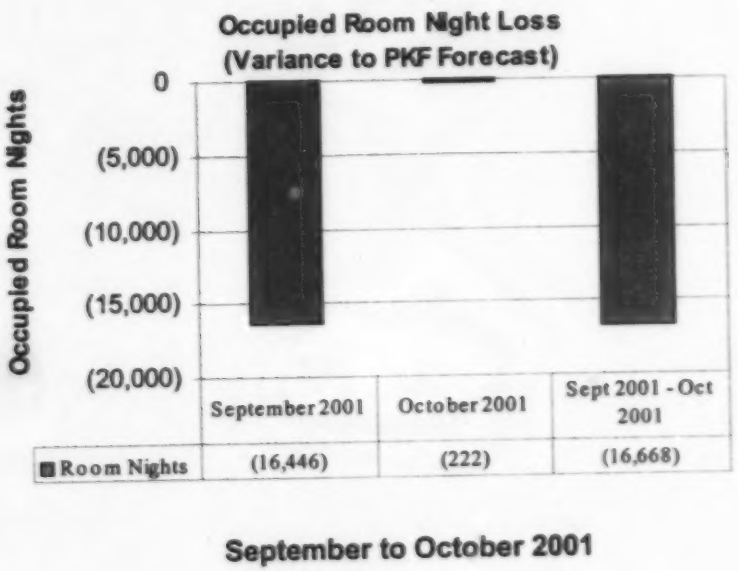


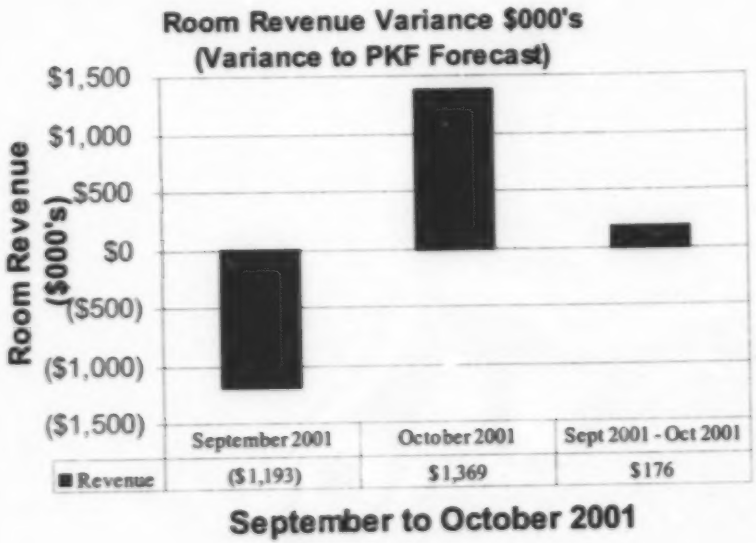
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 8

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Nova Scotia Provincial Analysis



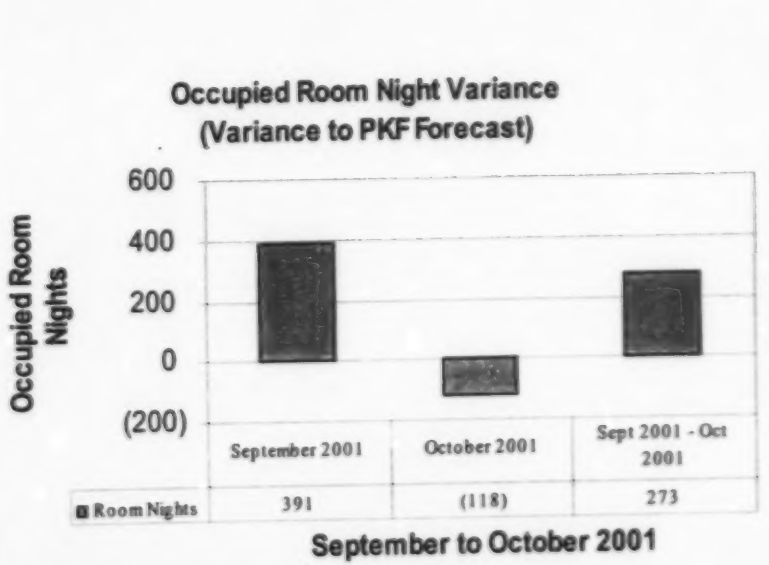


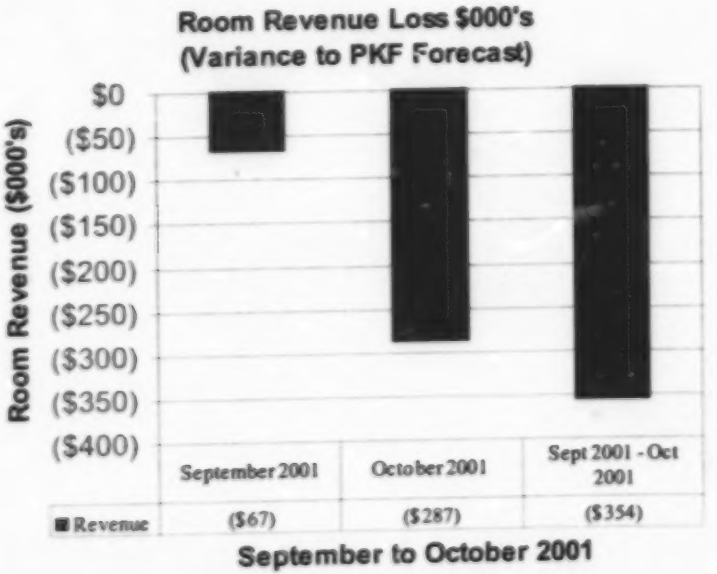
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 9

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

New Brunswick Provincial Analysis





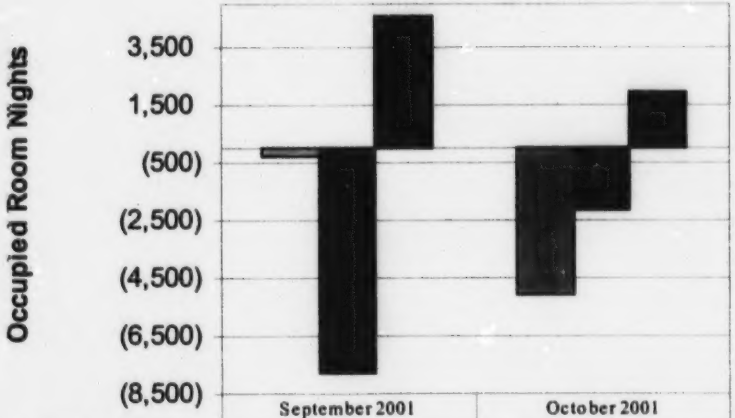
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 10

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

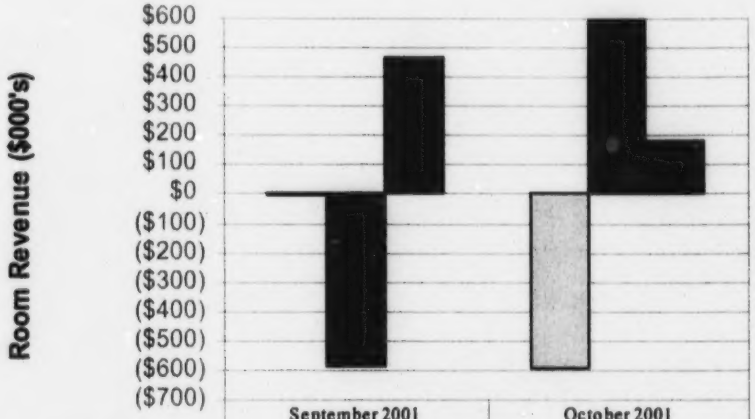
Atlantic Region Analysis

Occupied Room Night Variance
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
St. John's	(259)	(5,050)
Halifax/Dartmouth	(7,813)	(2,172)
Moncton	4,543	1,938

Room Revenue Variance $000's
(Variance to PKF Forecast)



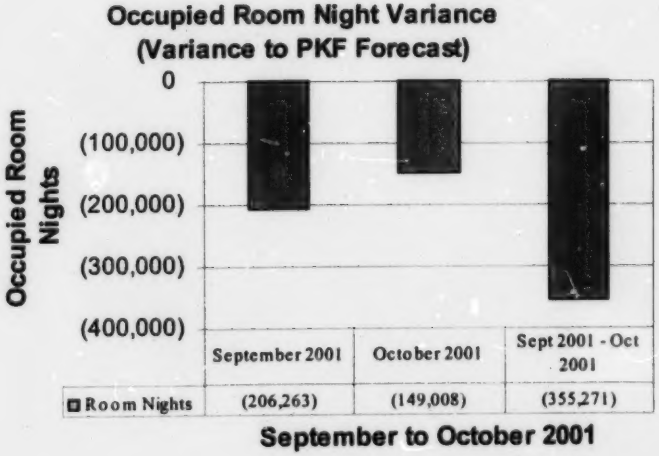
	September 2001	October 2001
St. John's	($7)	($592)
Halifax/Dartmouth	($583)	$591
Moncton	$466	$180

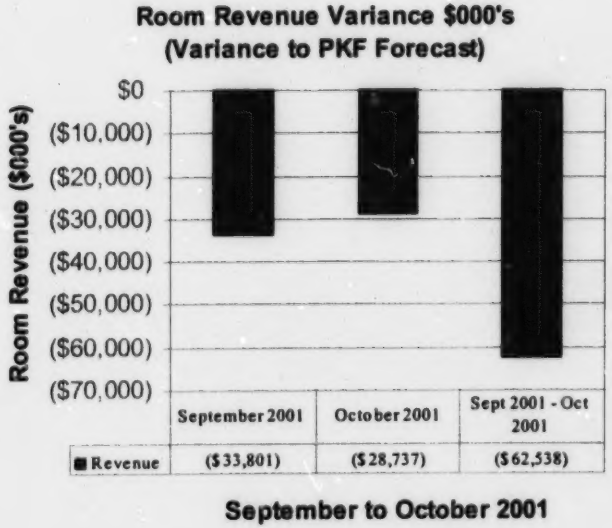
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 11

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Quebec Provincial Analysis





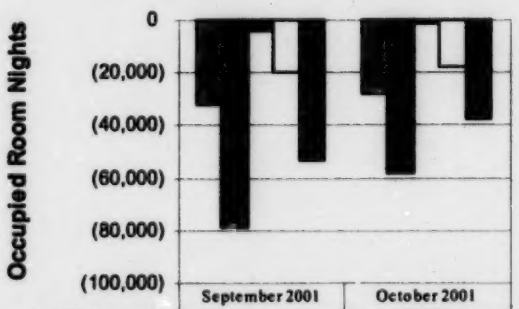
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 12

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

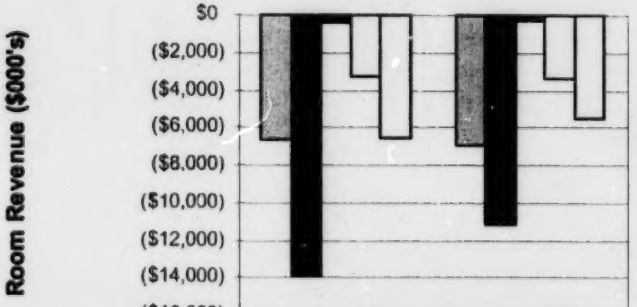
Quebec Region Analysis

Occupied Room Night Loss (Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Greater Quebec City	(32,031)	(28,279)
Downtown Montreal	(78,868)	(58,459)
Montreal Airport/Laval	(3,794)	(1,202)
Laurentians	(20,134)	(17,652)
Other Quebec	(53,648)	(37,697)

Room Revenue Loss $000's (Variance to PKF Forecast)

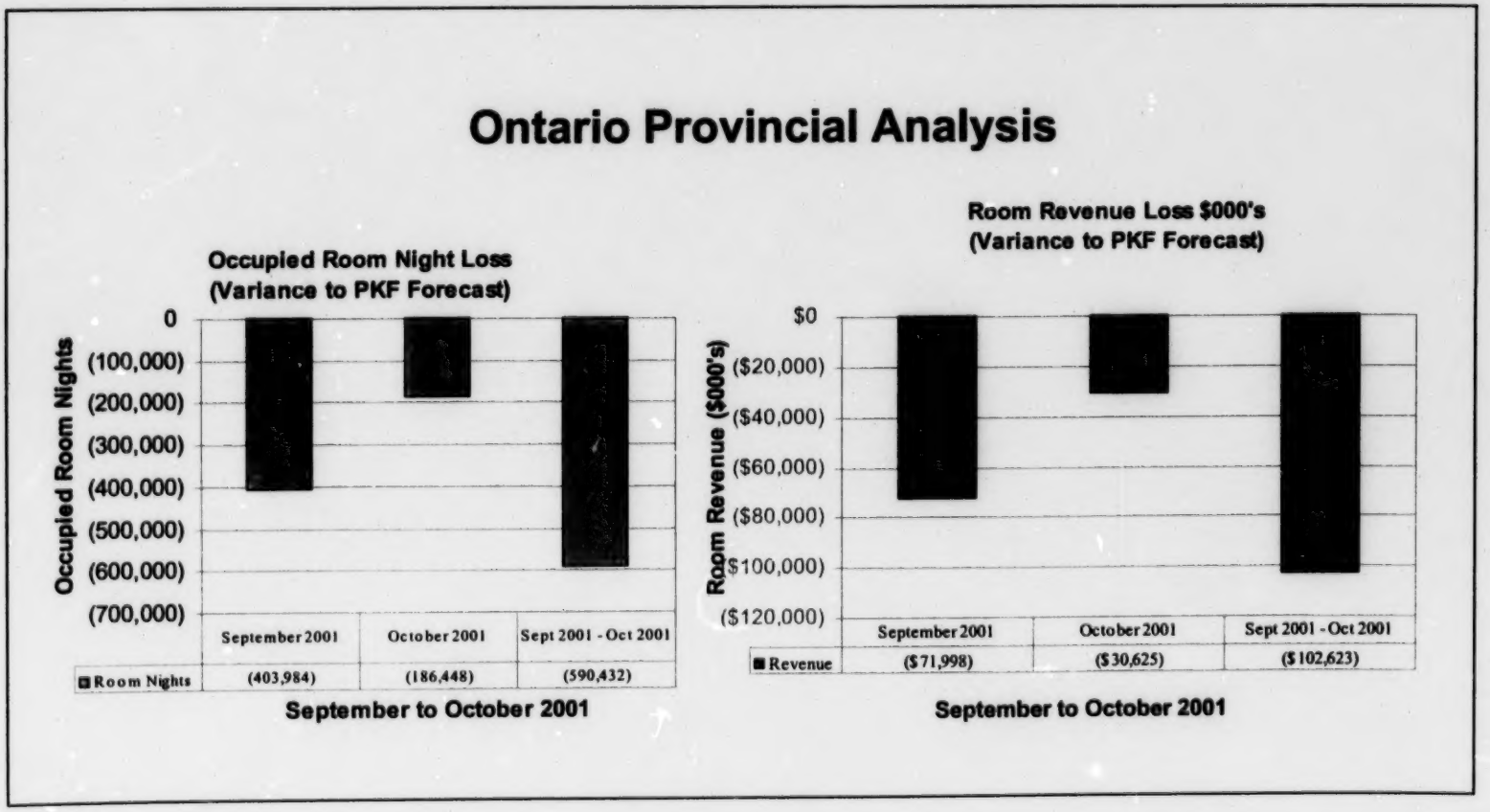


	September 2001	October 2001
Greater Quebec City	($6,692)	($6,938)
Downtown Montreal	($13,856)	($11,189)
Montreal Airport/Laval	($344)	($323)
Laurentians	($3,252)	($3,350)
Other Quebec	($6,526)	($5,499)

Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 13

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



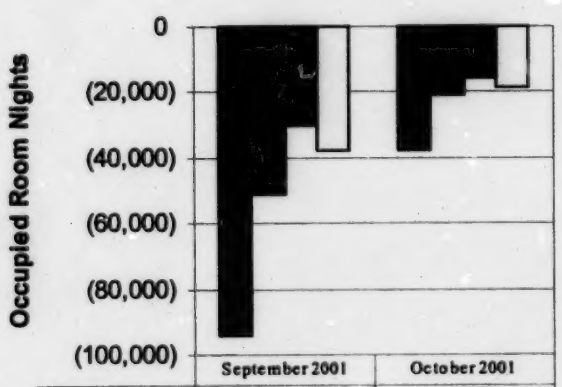
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 14

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

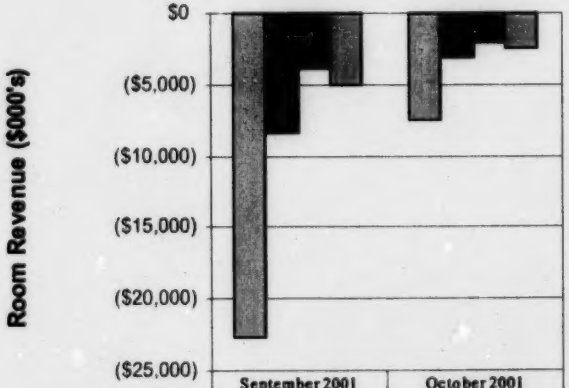
GTA Market Analysis

Occupied Room Night Loss
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Downtown Toronto	(94,360)	(37,604)
Toronto Airport	(51,008)	(20,990)
GTA West	(30,149)	(15,634)
GTA East/North	(37,641)	(18,846)

Room Revenue Loss $000's
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Downtown Toronto	($22,697)	($7,486)
Toronto Airport	($8,314)	($3,048)
GTA West	($3,926)	($2,082)
GTA East/North	($5,038)	($2,461)

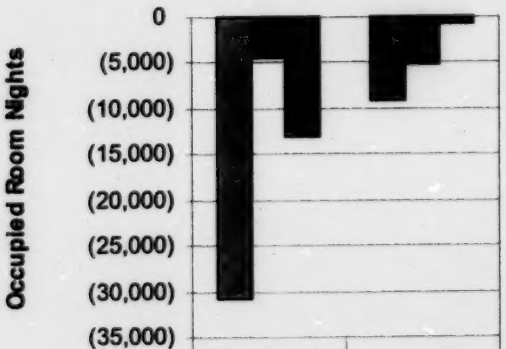
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 15

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

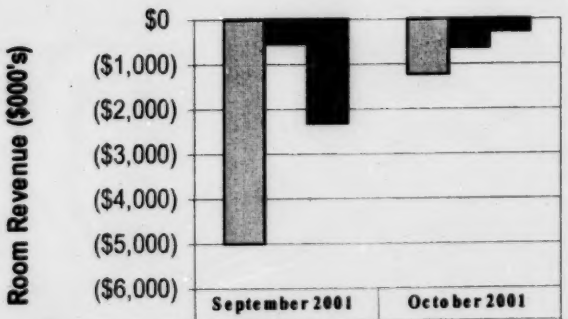
Eastern Ontario Market Analysis

Occupied Room Night Loss (Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Ottawa	(30,865)	(9,022)
Kingston	(4,379)	(5,059)
Other Eastern Ont	(13,127)	(814)

Room Revenue Loss 000's (Variance to PKF Forecast)



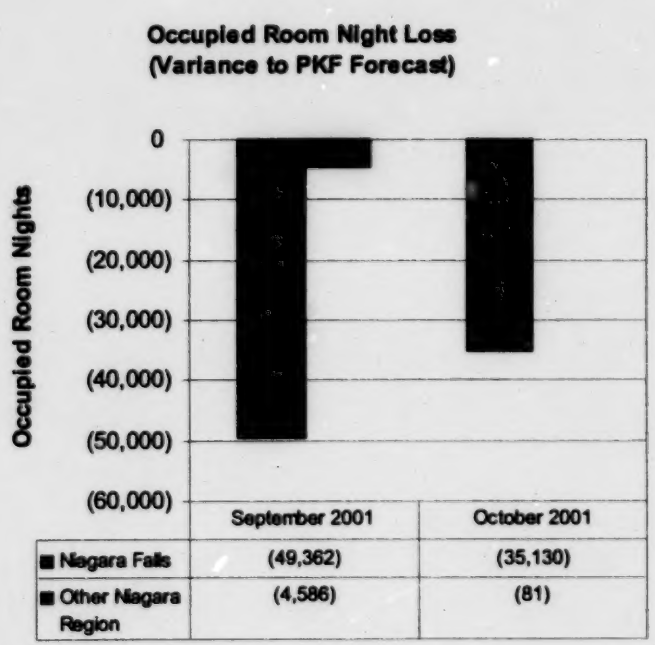
	September 2001	October 2001
Ottawa	($4,991)	($1,237)
Kingston	($533)	($657)
Other Eastern Ont	($2,313)	($284)

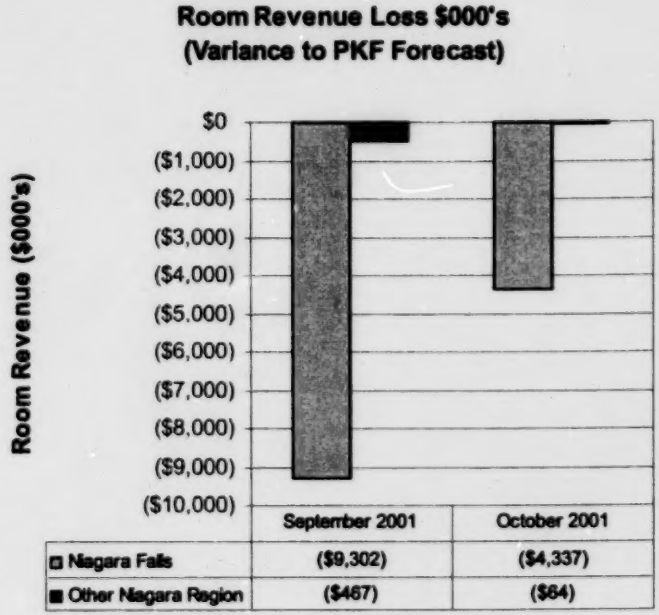
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 16

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Niagara Falls Region Analysis





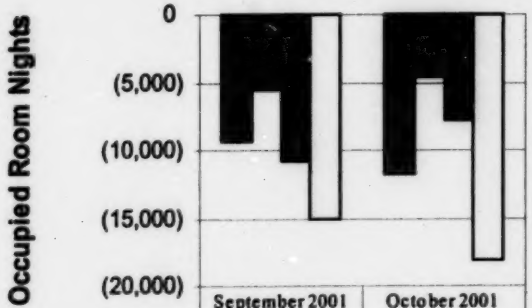
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 17

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

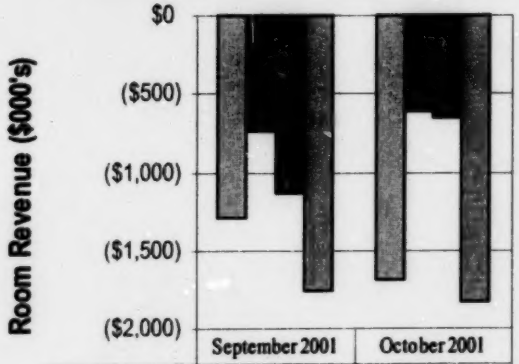
Southern Ontario Region Analysis

Occupied Room Night Loss (Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Windsor	(9,430)	(11,769)
London	(5,542)	(4,577)
KW/Cambridge/ Guelph	(10,788)	(7,857)
Other Southern Ontario	(15,077)	(18,147)

Room Revenue Loss $000's (Variance to PKF Forecast)

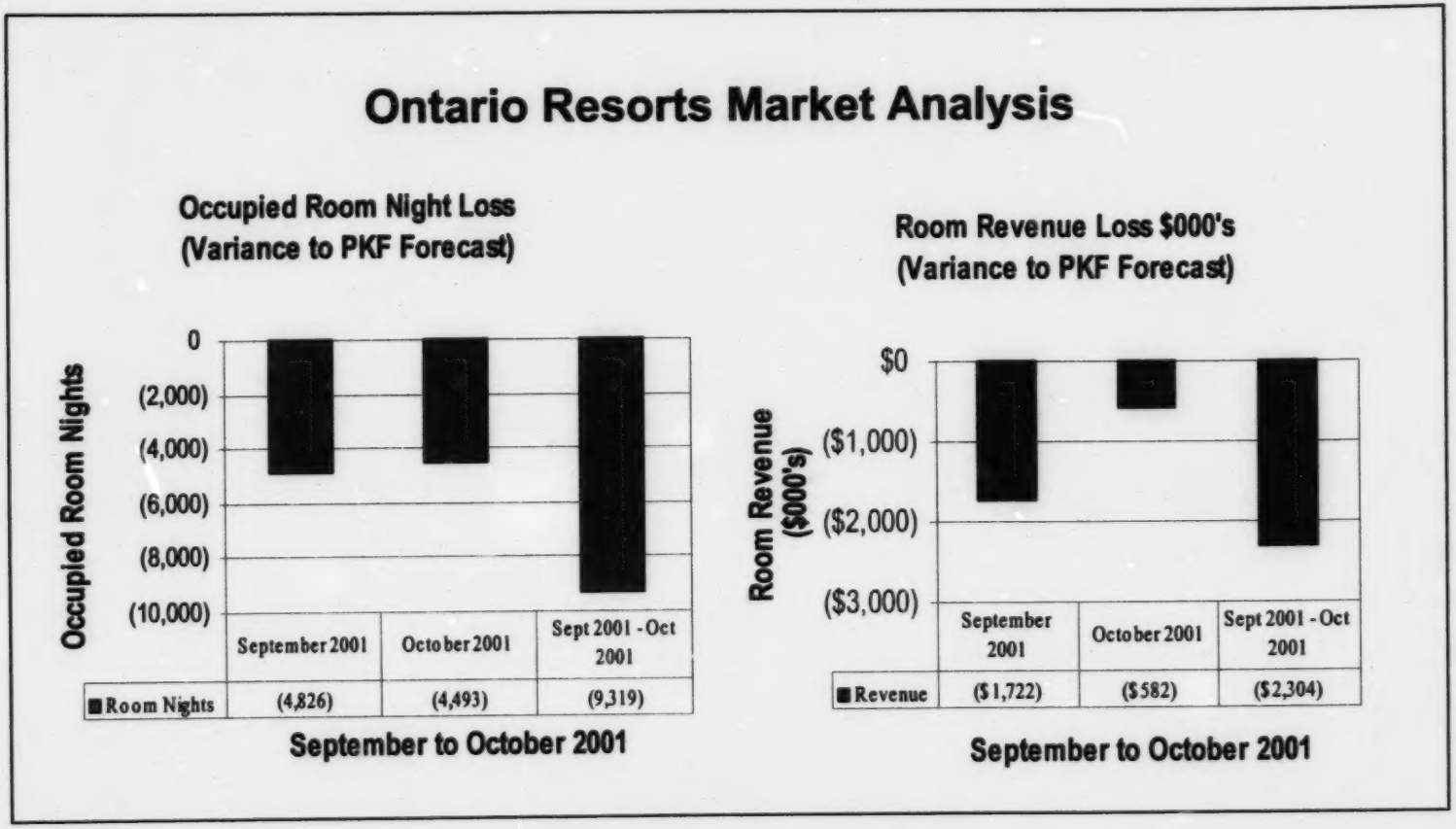


	September 2001	October 2001
Windsor	($1,296)	($1,681)
London	($736)	($615)
KW/Cambridge/ Guelph	($1,140)	($647)
Other Southern Ontario	($1,753)	($1,828)

Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 18

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



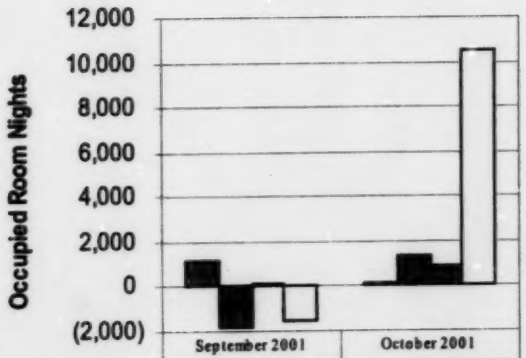
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 19

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

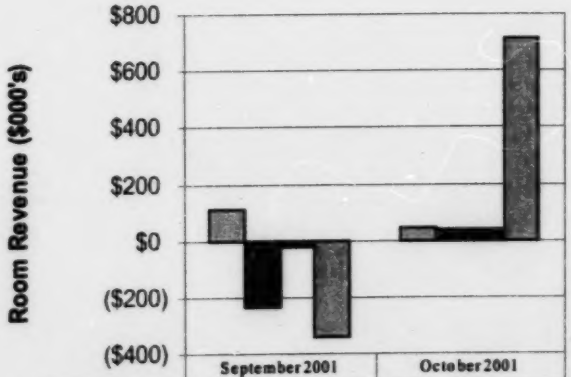
Northern Ontario Region Analysis

Occupied Room Night Variance
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
North Bay	1,189	112
Sudbury	(1,805)	1,311
Sault Ste Marie	122	838
Other Northern Ontario	(1,575)	10,544

Room Revenue Variance $000's
(Variance to PKF Forecast)



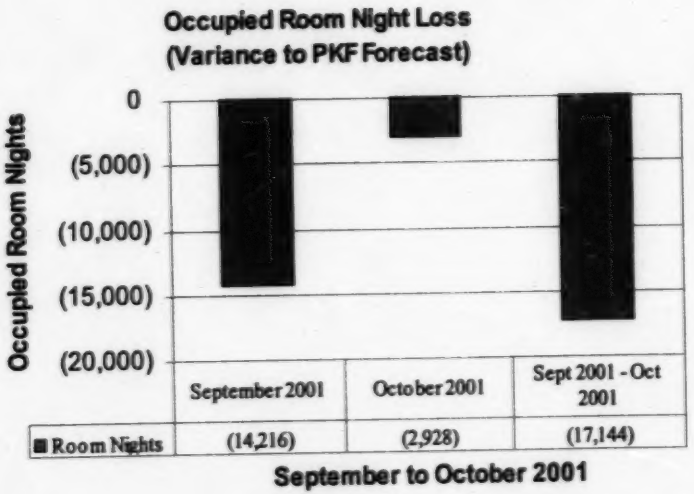
	September 2001	October 2001
North Bay	$112	$44
Sudbury	($233)	$40
Sault Ste. Marie	($22)	$39
Other Northern Ontario	($339)	$713

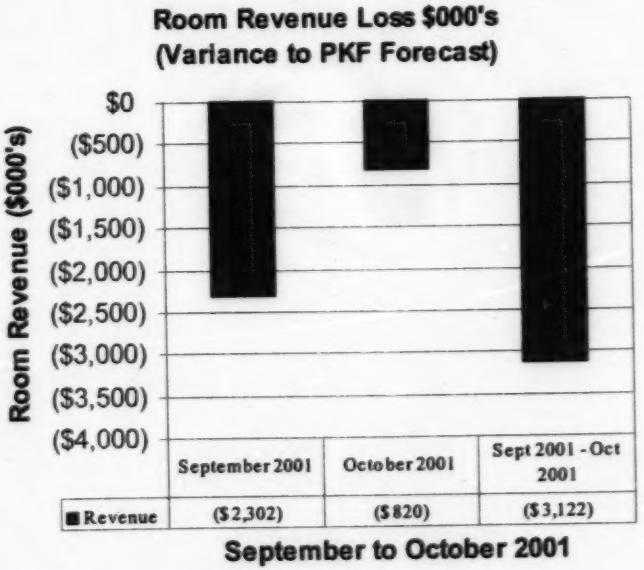
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 20

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Manitoba Provincial Analysis





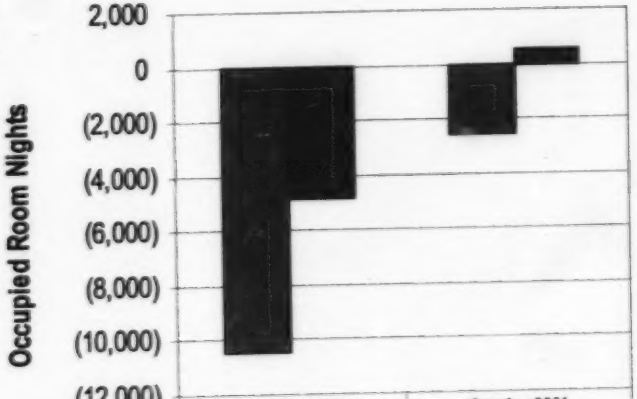
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 21

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

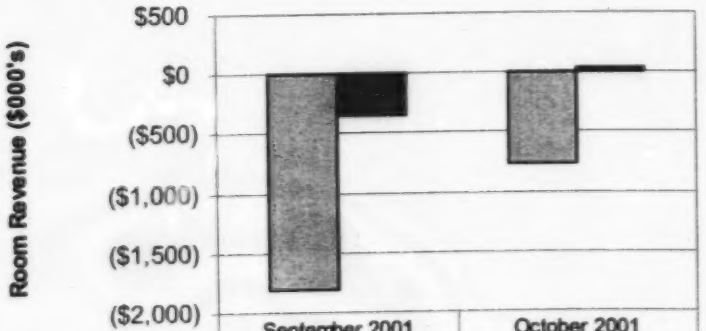
Manitoba Market Analysis

Occupied Room Night Variance
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Winnipeg	(10,447)	(2,564)
Other Manitoba	(4,861)	520

Room Revenue Variance $000's
(Variance to PKF Forecast)



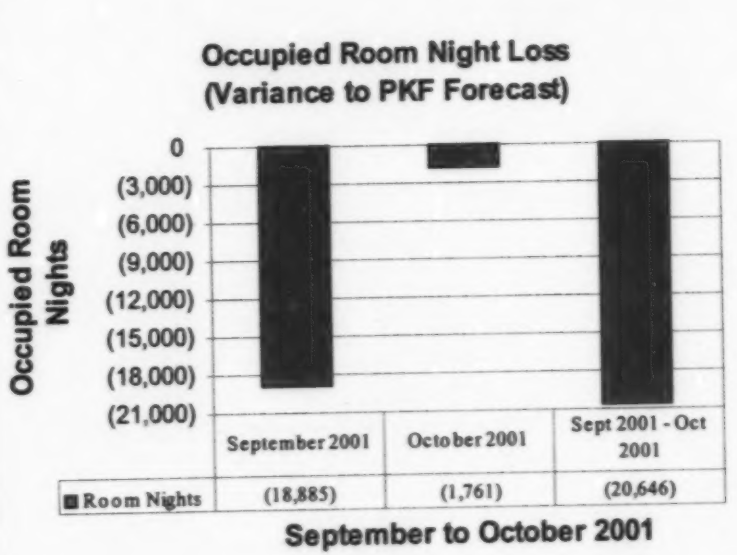
	September 2001	October 2001
Winnipeg	($1,810)	($767)
Other Manitoba	($356)	$37

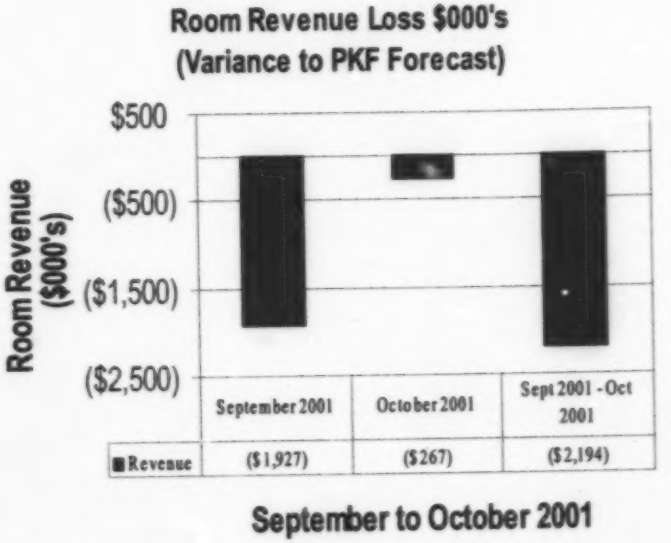
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 22

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Saskatchewan Provincial Analysis





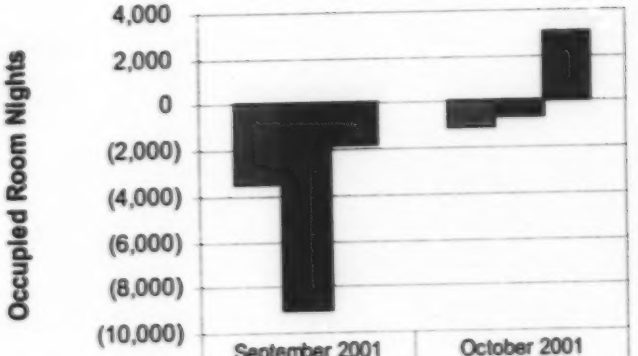
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 23

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

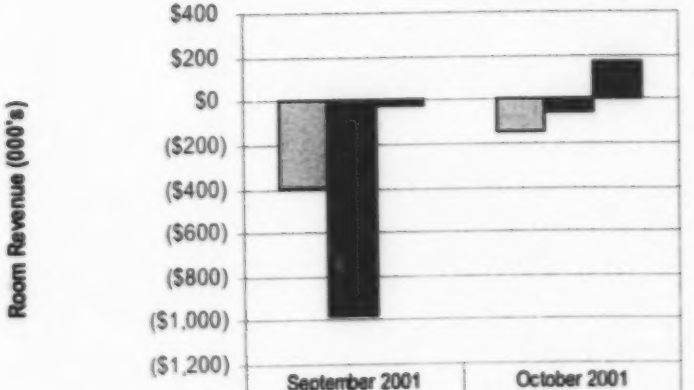
Saskatchewan Market Analysis

Occupied Room Night Variance
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Regina	(3,528)	(1,122)
Saskatoon	(9,023)	(678)
Other Saskatchewan	(1,850)	3,071

Room Revenue Variance $000's
(Variance to PKF Forecast)



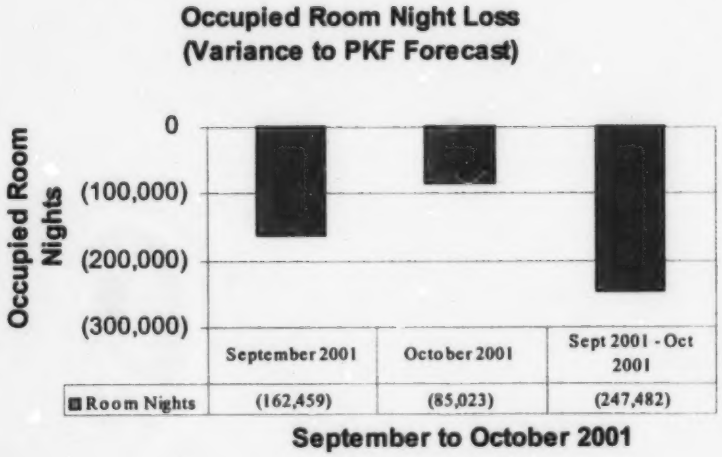
	September 2001	October 2001
Regina	($392)	($148)
Saskatoon	($977)	($62)
Other Saskatchewan	($26)	$172

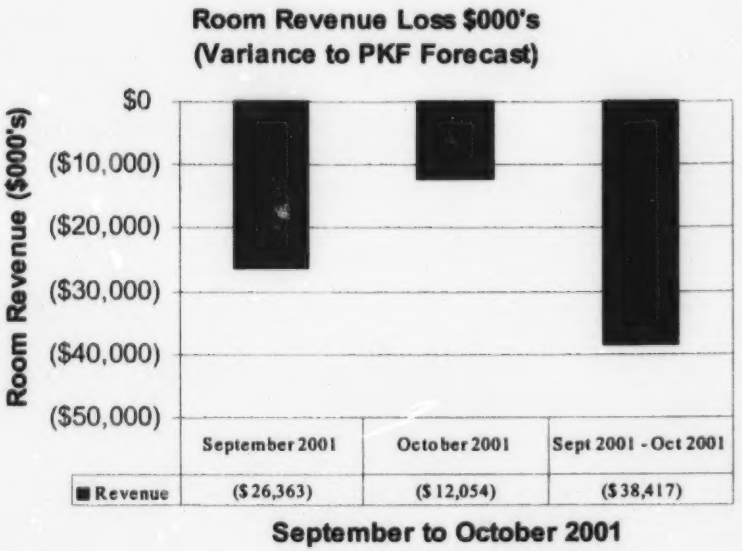
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 24

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Alberta Provincial Analysis





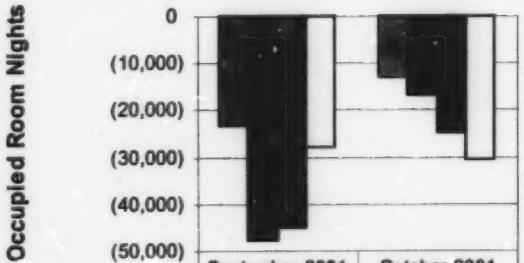
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 25

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

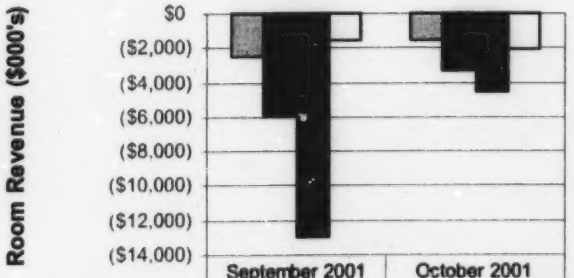
Alberta Market Analysis

Occupied Room Night Loss (Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Calgary	(23,251)	(12,840)
Edmonton	(47,617)	(16,677)
Alberta Resorts	(45,128)	(24,749)
Other Alberta	(27,979)	(30,705)

Room Revenue Loss $000's (Variance to PKF Forecast)



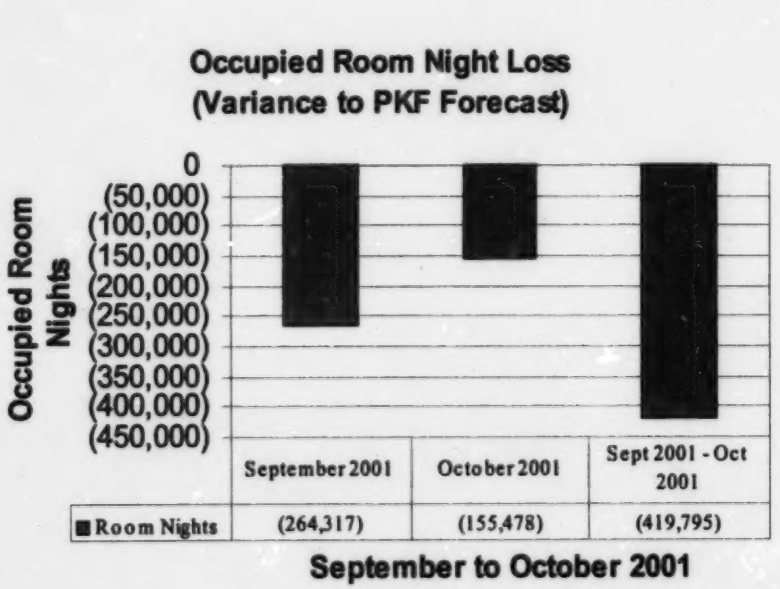
	September 2001	October 2001
Calgary	($2,495)	($1,508)
Edmonton	($5,927)	($3,339)
Alberta Resorts	($12,937)	($4,534)
Other Alberta	($1,601)	($2,089)

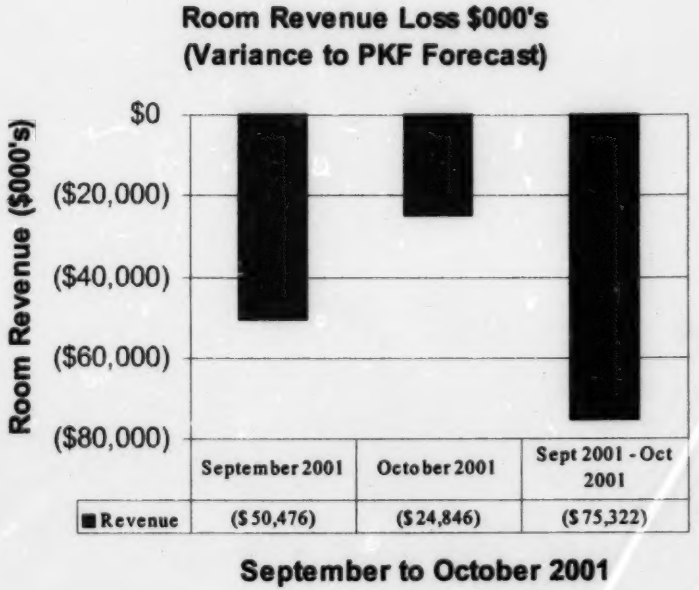
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 26

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

British Columbia Provincial Analysis





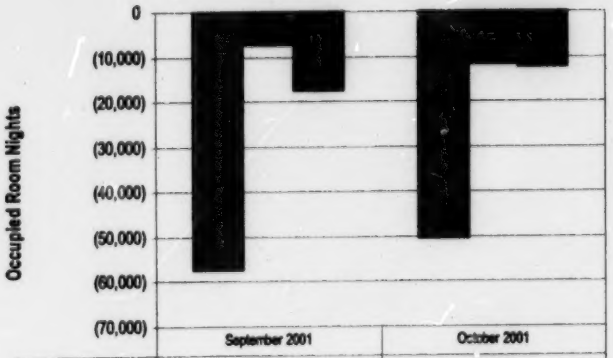
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 27

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

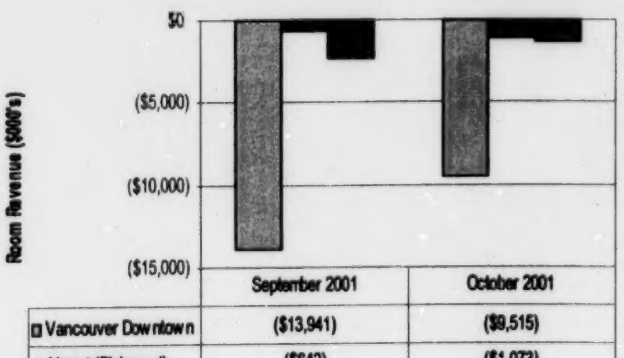
Greater Vancouver Area Region Analysis

Occupied Room Night Loss
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Vancouver Downtown	(57,496)	(50,361)
Airport (Richmond)	(7,495)	(11,623)
Other GVA	(17,385)	(12,276)

Room Revenue Loss $000's
(Variance to PKF Forecast)

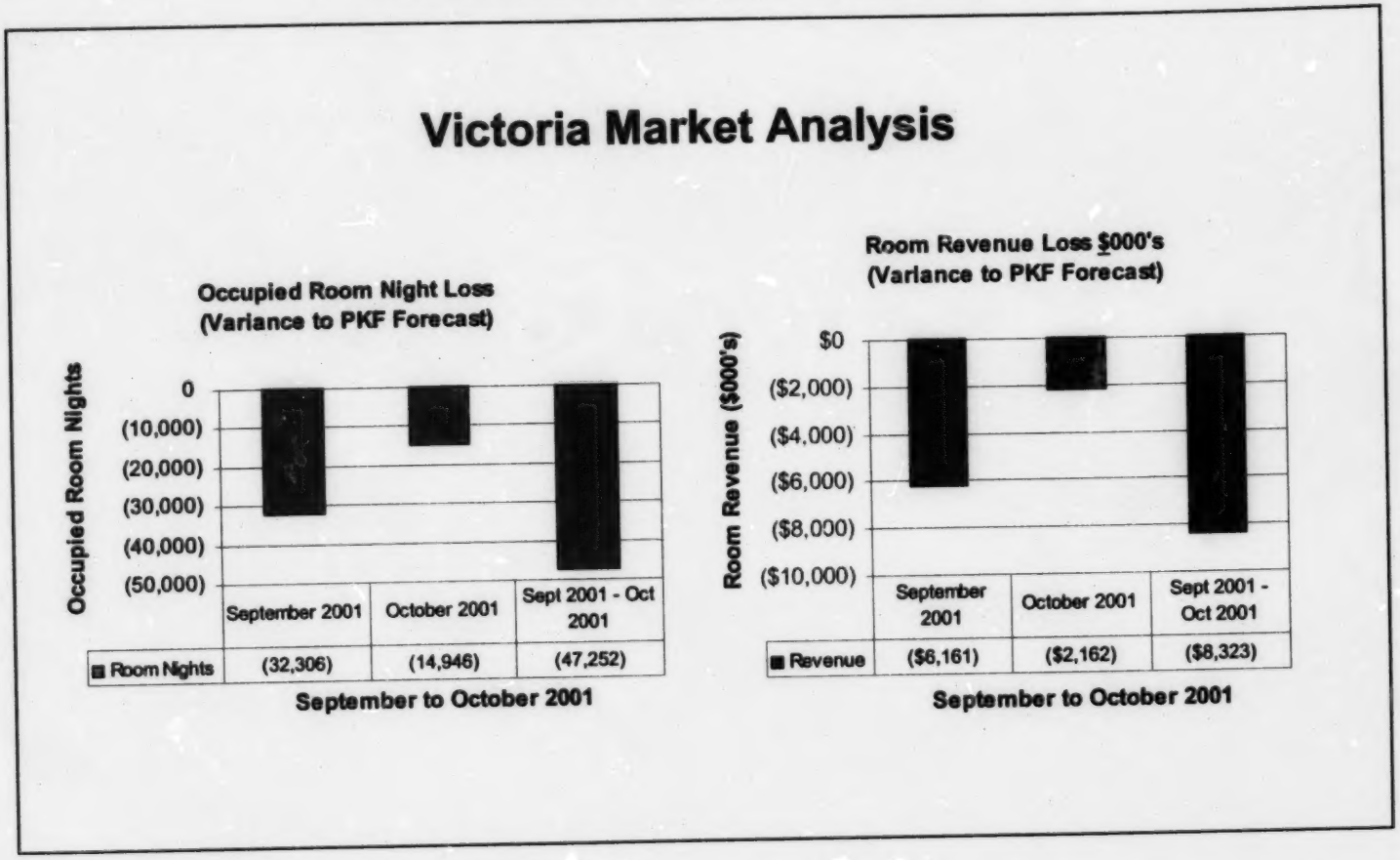


	September 2001	October 2001
Vancouver Downtown	($13,941)	($9,515)
Airport (Richmond)	($642)	($1,073)
Other GVA	($2,281)	($1,280)

Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 28

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry



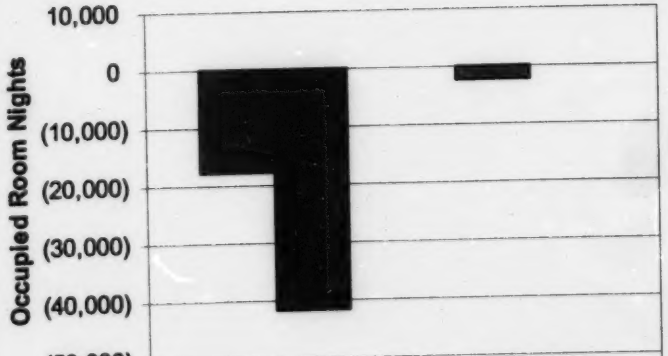
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 29

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

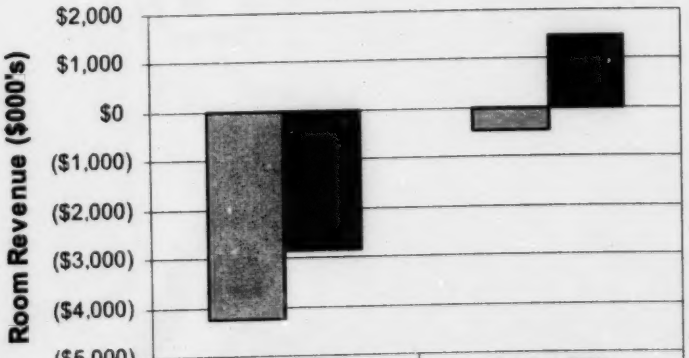
Other BC Regions Analysis

Occupied Room Night Variance
(Variance to PKF Forecast)



	September 2001	October 2001
Whistler	(17,778)	(2,207)
Other BC	(41,460)	124

Room Revenue Variance $000's
(Variance to PKF Forecast)



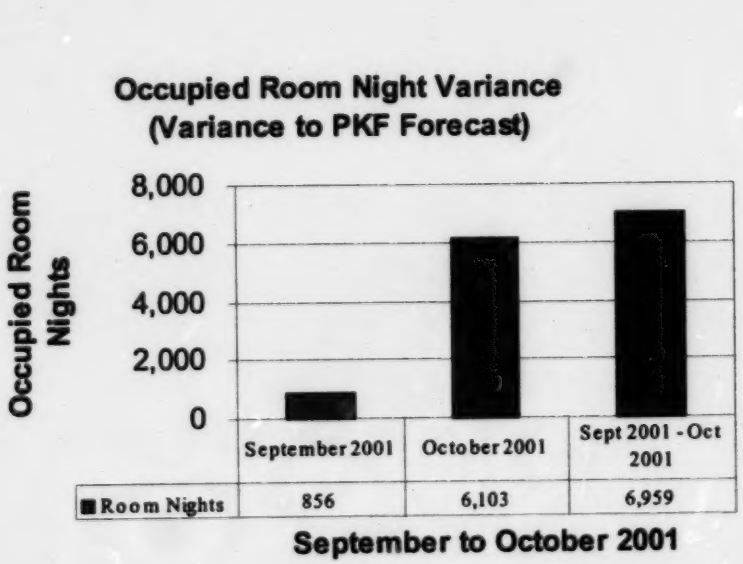
	September 2001	October 2001
Whistler	($4,225)	($458)
Other BC	($2,837)	$1,479

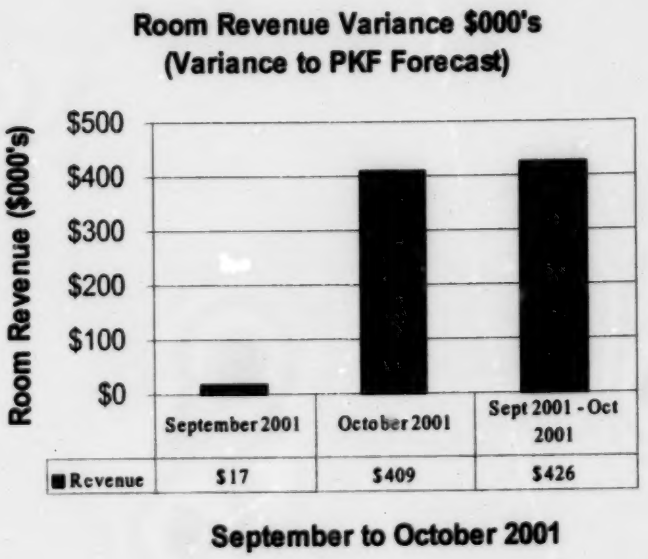
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 30

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Yukon Provincial Analysis



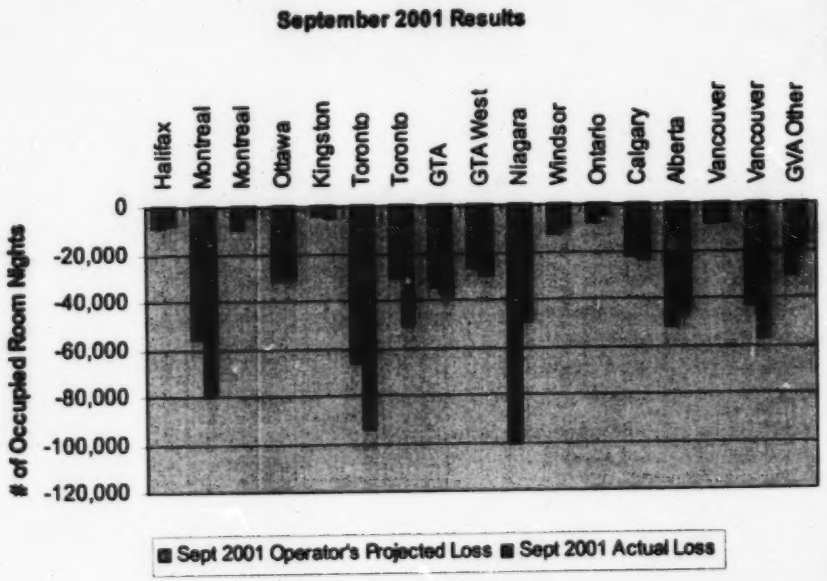


Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 31

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Hotel Operators' Projections vs. Actual Results
Based On 17 Markets Originally Surveyed – Demand Loss



Occupied Room Night Loss	Sept 2001 Operator's Projected Loss	Sept 2001 Actual Loss
Halifax	-8,661	-7,813
Montreal Dtwn	-55,988	-78,868
Montreal Airport	-9,539	-3,794
Ottawa	-31,363	-30,865
Kingston	-3,923	-4,379
Toronto Dtwn	-65,830	-94,360
Toronto Airport	-30,968	-51,008
GTA East/North	-34,684	-37,641
GTA West	-26,735	-30,149
Niagara Falls	-100,409	-49,362
Windsor	-12,763	-9,430
Ontario Resorts	-7,989	-4,826
Calgary	-22,214	-23,251
Alberta Resorts	-51,827	-45,128
Vancouver Airport	-8,580	-7,495
Vancouver Dtwn	-42,775	-57,496
GVA Other	-30,408	-17,385
	-544,656	-553,250

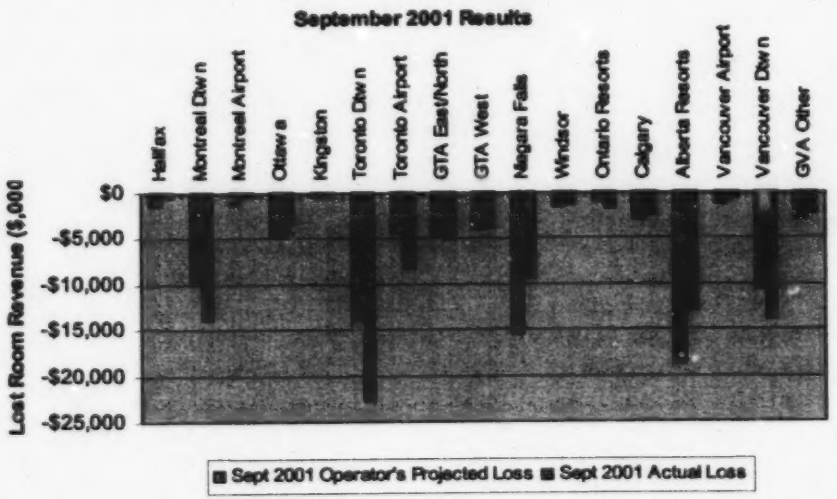
Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 32

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Hotel Operators' Projections vs. Actual Results

Based On 17 Markets Originally Surveyed – Room Revenue Loss



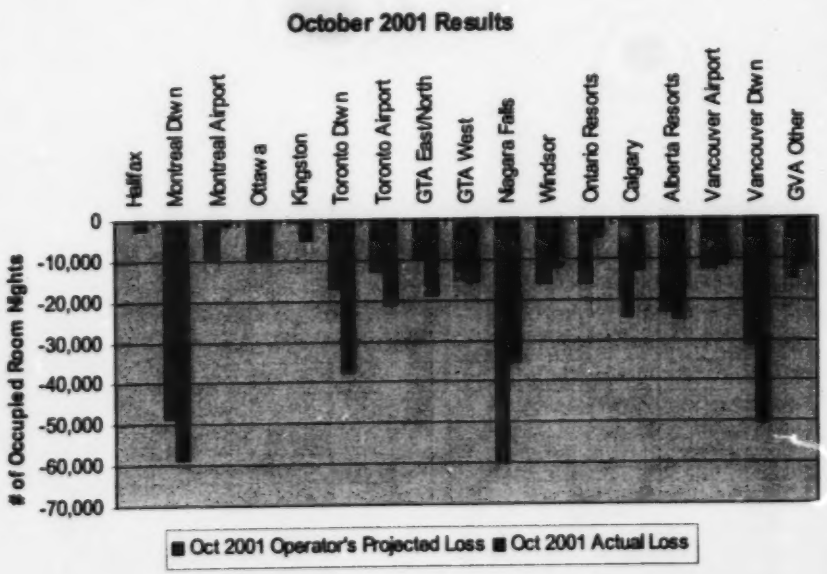
Room Revenue Loss ($000)	Sept 2001 Operator's Projected Loss	Sept 2001 Actual Loss
Halifax	-$1,430	-$583
Montreal Dtwn	-$9,638	-$13,856
Montreal Airport	-$1,200	-$344
Ottawa	-$4,846	-$4,991
Kingston	-$392	-$533
Toronto Dtwn	-$14,360	-$22,697
Toronto Airport	-$4,335	-$8,314
GTA East/North	-$4,749	-$5,038
GTA West	-$4,042	-$3,926
Niagara Falls	-$15,489	-$9,302
Windsor	-$1,539	-$1,296
Ontario Resorts	-$1,051	-$1,722
Calgary	-$2,906	-$2,495
Alberta Resorts	-$18,724	-$12,937
Vancouver Airport	-$1,177	-$642
Vancouver Dtwn	-$10,523	-$13,941
GVA Other	-$3,067	-$2,281
	-$99 468	-$104 898

Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 33

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Hotel Operators' Projections vs. Actual Results
Based On 17 Markets Originally Surveyed – Demand Loss



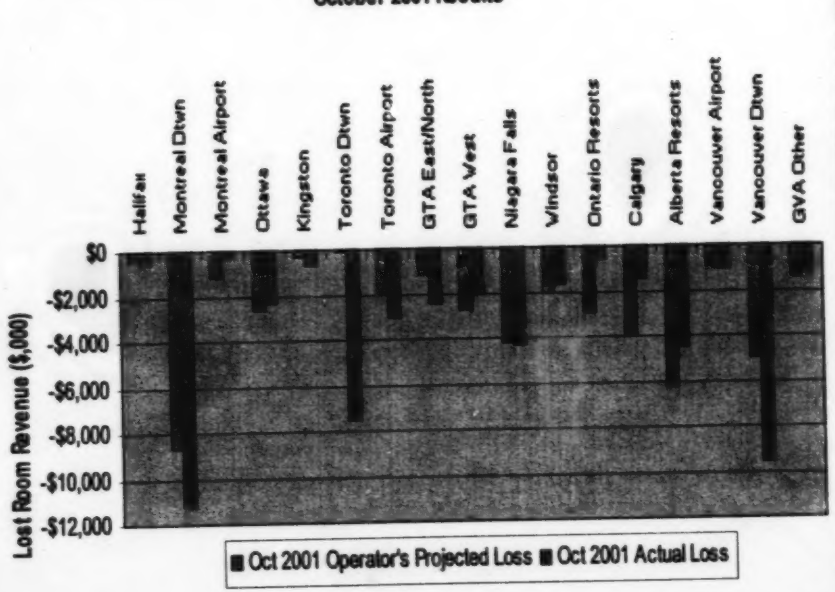
Occupied Room Night Loss	Oct 2001 Operator's Projected Loss	Oct 2001 Actual Loss
Halifax	-216	-2,172
Montreal Dtwn	-48,677	-58,459
Montreal Airport	-9,322	-1,202
Ottawa	-9,370	-9,022
Kingston	-421	-5,059
Toronto Dtwn	-17,003	-37,604
Toronto Airport	-12,785	-20,990
GTA East/North	-9,922	-18,846
GTA West	-14,926	-15,634
Niagara Falls	-59,789	-35,130
Windsor	-15,822	-11,769
Ontario Resorts	-16,033	-4,493
Calgary	-24,150	-12,840
Alberta Resorts	-22,830	-24,749
Vancouver Airport	-12,446	-11,623
Vancouver Dtwn	-30,894	-50,361
GVA Other	-15,294	-12,276
	-319,900	-332,229

Source: Pannell Kerr Forster

Exhibit 34

Impact of the US Terrorist Attacks on Canada's Accommodation Industry

Hotel Operators' Projections vs. Actual Results
Based On 17 Markets Originally Surveyed – Room Revenue Loss



Room Revenue Loss		
Halifax	-$412	-$591
Montreal Dtwn	-$8,723	-$11,189
Montreal Airport	-$1,137	-$323
Ottawa	-$2,604	-$2,313
Kingston	-$338	-$657
Toronto Dtwn	-$121	-$7,486
Toronto Airport	-$1,956	-$3,048
GTA East/North	-$1,181	-$2,461
GTA West	-$2,740	-$2,082
Niagara Falls	-$4,208	-$4,337
Windsor	-$2,027	-$1,681
Ontario Resorts	-$2,905	-$582
Calgary	-$3,893	-$1,508
Alberta Resorts	-$6,282	-$4,534
Vancouver Airport	-$1,113	-$5,479
Vancouver Dtwn	-$4,954	-$9,515
GVA Other	-$1,512	-$1,280
	-$46,106	-$59,066

Source: Pannell Kerr Forster

APPENDIX A

NATIONAL IMPACT MODEL FOR ALL CANADIAN MARKETS

HOW TO READ THE NATIONAL IMPACT MODEL

The three major sections, which comprise the National Impact Model, are described below.

Overall Results

The first set of data provides the Actual 2000 results, 2001 Pre-September 11th PKF Forecast and 2001 Actual Results. Each worksheet begins with the Actual 2000 Results for YTD August, September, October, November December and Annual. These results were provided by PKF's ***National Trends in the Hotel Industry Report***. From the Actual 2000 Results, the 2001 Pre-September PKF Forecast was projected (as if the US Attacks had not happened). Lastly, the Actual 2001 September and October were input from PKF's ***National Trends in the Hotel Industry Report*** representing the results of the US Attacks on the industry.

Data inputs for this section included: inventory, available room nights, occupancy, occupied room nights, average daily rate and rooms revenue ($000). Any new supply entering the market was accounted for and added to the market in the appropriate month in the 2001 available room nights.

Assessed Impact

If the market was one of the 17 markets analyzed in the initial US Terrorist Attack Impact Study, the survey results of the hotel operators' forecasted budgets are provided in this section.

Actual Impact

The actual impacts of the US Terrorist Attacks were measured against the 2001 Pre-September 11 PKF forecasts. Actual differences between the 2001 Pre-September PKF forecasts and 2001 September and October Actual Results are noted in this section. The variances between occupied room nights sold and rooms revenue achieved were calculated and the % change between the two results has been provided in the analysis. This section also provides the variances between the surveyed results from the initial impact study and the actual September and October 2001 results.

IMPACTS OF THE US TERRORIST ATTACK
ON ONTARIO'S HOTEL INDUSTRY
Major Markets

OTTAWA			
Total Room Inventory	**9,160**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	75%	$119
	Sep-00	88%	$125
	Oct-00	83%	$128
	Annual 2000	74%	$121
	YTD Aug 2001	71%	$129
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	84%	$135
	Oct-01	79%	$138
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	72%	$133
	Oct-01	75%	$133

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*4,695*	*Weighted*	
Sep-01	15,090	65%	**29,441**
Oct-01	8,110	35%	**15,823**
Total	23,200	100%	**45,263**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	25%	11,316
Overseas	23%	10,456
Domestic	52%	23,492
Total	**100%**	45,263

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	21%	9,596
Independent Leisure	7%	3,214
Group Tour	35%	15,933
Meetings/Conventions	22%	10,048
Government/Other	14%	6,473
Total	**100%**	45,263

Pannell Kerr Forster

55, avenue University
17e étage, C. P. 27
Toronto (Ontario)
M5J 2H7
Tél. : 416 360-5000
Téléc. : 416 777-1567
Pkftoronto@pkfcanada.com

800, rue West Pe
Suite
Vancouver (Colombie-Britann
V6C
Tél. : (604) 689-
Téléc. : (604) 689-
Pkfvancouver@pkfcanada

Le 11 décembre 2001

M. Alex Athanassakos
Tourisme Ontario
700, rue Bay
15e étage
Direction du tourisme
Toronto (Ontario)
M7A 2E1

M. Scott Meis, Directeur de la recherche
Commission canadienne du tourisme
235, rue Queen
4e étage
Tour Est
Ottawa (Ontario)
K1A 0H6

M. Sid Nieuwenhuis
Alberta Economic Dev.
4e étage
Commerce Place
10155 – 102 Street
Edmonton (Alberta)
T5J 4L6

Chers Alex, Scott et Sid,

OBJET : RÉPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ÉTATS-UNIS SUR L'INDUSTRIE D'HÉBERGEMENT CANADIENNE

Conformément à l'entente, Pannell Kerr Forster a le plaisir de présenter les résultats de son étude sur les répercussions des attentats terroristes perpétrés aux États-Unis et sur les retombées économiques que ces derniers ont eues sur l'industrie d'hébergement canadienne pendant les deux mois suivants, soit en septembre et en octobre 2001.

Au cours du quatrième trimestre 2001, Pannell Kerr Forster continuera de surveiller l'industrie d'hébergement canadienne et les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis. Pour ce faire, nous nous appuierons sur les statistiques d'exploitation de fin de mois des participants à notre étude sur les tendances (publiées dans notre Rapport sur le marché national).

Nous sommes heureux de pouvoir fournir nos services dans le cadre de cette analyse. Si vous avez la moindre question à propos de l'analyse précédente, n'hésitez pas à nous contacter à votre commodité.

Nous vous prions de croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pannell Kerr Forster Consulting Inc

PANNELL KERR FORSTER CONSULTING INC.

I ANALYSE INITIALE – ENQUÊTE AUPRÈS DES EXPLOITANTS D'ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT

Dans le cadre de ses premières recherches, PKF a effectué une enquête auprès de 470 exploitants d'établissements d'hébergement sur 17 marchés, ce qui représentait 88 000 chambres (environ 28 % des chambres des établissements du Canada comptant plus de 30 chambres). Cette première analyse a commencé le 23 septembre 2001 et a pris fin le 11 octobre 2001. Comme une recherche en temps opportun s'imposait, on a évalué les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis d'après les budgets des exploitants et les résultats que ces derniers prévoyaient en septembre et octobre 2001.

Par conséquent, les résultats de l'analyse selon le marché de la baisse de demande et des recettes provenant de la location des chambres dépendaient d'un certain nombre de facteurs, dont :

- **le caractère raisonnable du budget et des prévisions des exploitants avant les attentats terroristes aux États-Unis.** On a supposé que, lors de la préparation de leurs budgets/prévisions de 2001, les exploitants avaient tenu compte des résultats obtenus dans le passé, des facteurs économiques et de l'augmentation des disponibilités.

- **Le caractère raisonnable du budget et des prévisions des exploitants après les attentats terroristes aux États-Unis**. Comme la collecte des données s'est déroulée fin septembre et début octobre, les exploitants ont été en mesure de prévoir assez justement les résultats de la fin du mois de septembre; en revanche, il se peut que la révision des prévisions et du budget d'octobre ait été influencée par une exagération des répercussions escomptées.

Marchés sondés

La liste des dix-sept marchés d'hébergement sondés au départ apparaît au Tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1
Marchés sondés lors de la première étude sur les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis

1. Halifax/Dartmouth
2. Montréal (centre-ville)
3. Aéroport de Montréal (Laval)
4. Ottawa
5. Kingston
6. Toronto (centre-ville)
7. Aéroport de Toronto
8. Est/Nord de la RGT
9. Ouest de la RGT
10. Niagara Falls
11. Windsor
12. Centres de villégiature de l'Ontario
13. Calgary
14. Centres de villégiature de l' Alberta
15. Aéroport de Vancouver
16. Vancouver (centre-ville)
17. Vancouver (autre)

Source : Enquête de PKF auprès des participants à l'étude sur les tendances, septembre et octobre 2001

Annulations de chambres-nuit

- Les dix-sept grands marchés canadiens que visait la première enquête **prévoyaient l'annulation en septembre et en octobre 2001 de 780 000 chambres-nuit**, conséquence directe des attentats terroristes aux États-Unis.

- On prévoyait l'annulation des deux-tiers des chambres-nuit en septembre, soit immédiatement après les attentats, et celles des autres en octobre.

- Parmi les marchés sondés au départ, on s'attendait à ce que le marché de Niagara Falls enregistre en septembre et en octobre le plus grand nombre d'annulations de chambres déjà réservées, soit 144 500 chambres-nuit.

Origine des annulations

- Au total, les États-Unis représentent 54 % des chambres-nuit annulées en septembre et en octobre, suivis par les marchés d'outre-mer (25 %) et les marchés intérieurs (21 %).

Type d'annulations

- Sur les marchés sondés, on a enregistré la perte d'environ 227 345 chambres-nuit à la suite de **l'annulation de visites de groupe (29 %)** et celle de 186 470 autres à cause de **l'annulation de voyages d'affaires (24 %)**. On évalue à 170 900 **(22 %)** le nombre de chambres-nuit annulées par **des délégués à des réunions et des congressistes**, suivis de près par les **voyages d'agrément indépendants (169 150 chambres-nuit)**. Le secteur gouvernemental et d'autres sources de demande constituaient le reste des annulations.

Écarts budgétaires des exploitants d'établissements hôteliers en ce qui concerne l'occupation en 200 à la suite des attentats terroristes aux États-Unis

- Par rapport aux premières prévisions (avant le 11 septembre), on s'attendait à qu'en septembre 2001 les marchés hôteliers sondés affichent 544 660 chambres-nuit occupées de moins que celles prévues au budget.
- En octobre 2001, on enregistrait 320 000 chambres-nuit occupées de moins que celles prévues au budget, 266 255 d'entre elles en raison de l'annulation de réservations.

Estimations de PKF à l'échelle nationale, d'après les résultats de l'enquête initiale (Rapport du 11 oct. 2001)

- Par rapport aux niveaux budgétaires prévus, les attentats terroristes aux États-Unis ont entraîné en septembre à l'échelle nationale une baisse de la demande d'environ 12,5 %, à laquelle il faut ajouter la baisse de 8 % attendue en octobre 2001.

- À l'échelle nationale, on s'attendait à ce que les recettes provenant de la location des chambres baissent de 16 % en septembre, un manque à gagner de 10 % supplémentaire étant prévu en octobre 2001.

- En septembre 2001, on prévoyait que l'occupation chute de 10 points (d'un budget de 78 % à un budget revu et corrigé de 67 %) et que le tarif quotidien moyen baisse de deux dollars (d'un budget de 125 $ à un budget revu et corrigé de 123 $).

- D'après la première analyse des 17 marchés et nos hypothèses quant aux autres marchés canadiens, il était prévu que les pertes cumulatives des recettes provenant de la location des chambres à l'échelle nationale se monteraient à 127 millions de dollars, plus 70 millions de dollars en octobre, soit des pertes totales de recettes de quelque **197 millions de dollars en septembre et en octobre 2001.**

II DEUXIÈME ANALYSE DE SUIVI – ÉLABORATION D'UN MODÈLE NATIONAL DES RÉPERCUSSIONS se fondant sur LES RÉSULTATS RÉELS DE SEPTEMBRE ET D'OCTOBRE

En octobre et en novembre 2001, PKF a entrepris d'analyser à nouveau les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis. En rassemblant les données de la fin du mois de septembre et celles d'octobre sur le taux d'occupation et le tarif quotidien moyen auprès des participants de tout le Canada à notre étude sur les tendances, nous avons pu évaluer les répercussions d'après des résultats réels, au lieu de se fonder sur des résultats attendus ou prévus au budget.

Pour évaluer les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis, PKF a élaboré un **Modèle national des répercussions,** lequel permet d'évaluer les retombées à l'échelle nationale, provinciale et au niveau des marchés, soit 54 au total. Le Tableau 2 ci-dessous dresse la liste des marchés ayant fait l'objet d'une évaluation.

Tableau 2 Marches canadiens revus dans le *Rapport sur le marche national* de PKF – *Tendances dans l'industrie hoteliere*

RÉGION (3)	PROVINCES/TERRITOIRES (11)	GRANDES VILLES/CENTRES DE VILLÉGIATURE/ SOUS-MARCHÉS (42)
CANADA ATLANTIQUE		
	Terre-Neuve	St. John's
	Île-du-Prince-Édouard	
	Nouvelle-Écosse	Halifax/Dartmouth
		Nouvelle-Écosse – Autre
	Nouveau-Brunswick	Moncton
		Nouveau-Brunswick – Autre
CANADA CENTRAL		
	Québec	Grand Québec
		Montréal (centre-ville)
		Aéroport de Montréal /Laval
		Laurentides
		Québec – Autre
	Ontario	Toronto (centre-ville)
		Aéroport de Toronto
		RGT West
		RGT East/North
		Kingston
		Ottawa
		London
		Windsor
		Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph
		Niagara Falls
		Région de Niagara – Autre
		Sud de l'Ontario – Autre
		Centres de villégiature de l'Ontario
		North Bay
		Sudbury
		Sault-Sainte-Marie
		Nord de l'Ontario – Autre
OUEST CANADIEN		
	Manitoba	Winnipeg
		Manitoba – Autre
	Saskatchewan	Regina
		Saskatoon
		Saskatchewan – Autre
	Alberta	Calgary
		Edmonton
		Centres de villégiature de l' Alberta
		Alberta – Autre
	Colombie-Britannique	Vancouver (centre-ville)
		Aéroport de Vancouver
		RGV – Autre
		Victoria

Whistler
Colombie-Britannique – Autre
Yukon

Source : Pannell Kerr Forster, Rapport sur le marché national, Tendances dans l'industrie hôtelière

Le Modèle national des répercussions recense le rendement de l'industrie de janvier en août 2001, soit la période précédant immédiatement les attentats terroristes aux États-Unis, par rapport à la même période en 2000. D'après le rendement de chaque marché depuis le début de l'exercice, PKF a préparé pour chaque marché des prévisions mensuelles jusqu 'à la clôture de l'exercice 2001, comme si les attentats terroristes n'avaient pas eu lieu. Puis, PKF a saisi le taux d'occupation et le tarif quotidien moyen réels d'octobre et de septembre 2001 de chaque marché. L'écart entre les résultats prévus par PKF et le rendement réel de chaque marché constitue l'impact dû aux attentats terroristes aux États-Unis.

Le Modèle national des répercussions se fonde expressément sur deux éléments principaux, soit les changements survenus dans l'offre et la demande entre 2000 et 2001 :

1. **Inventaire des disponibilités en 2001 dans le secteur de l'hébergement, selon le mar par rapport à 2000**

   - Pour les besoins de cette analyse, on ne s'est intéressé qu'aux établissements d'hébergement comptant plus de 30 chambres. Chaque ministère provincial du tourisme a fourni des données sur l'inventaire des chambres, auxquelles se sont ajoutées les connaissances de PKF sur les changements de disponibilités survenus dans chaque secteur de marché entre 2000 et 2001.

2. **Occupation et TQM en 2001, par rapport à 2000**

   - Toutes les données sur l'occupation et le TQM, selon le marché, se fondent sur la base de données des établissements d'hébergement du Canada de PKF, ***Tendances nationales dans l'industrie hôtelière***, notamment :

     - Taux d'occupation et TQM **depuis le début de l'exercice jusqu'en août** de 2000 et 2001, selon le marché.

     - Taux d'occupation et TQM des **mois de septembre et d'octobre** 2000 et 2001, selon le marché.

     - **Les résultats de novembre et de décembre 2001** seront saisis dans le Modèle national des répercussions, à mesure que nous recevrons les données en décembre 2001 et en janvier 2002.

On trouvera à l'Annexe A tout le Modèle national des répercussions pour chaque province et marché et pour tout le Canada.

III DISPONIBILITÉS À L'ÉCHELLE NATIONALE

D'après l'inventaire des chambres que chaque province nous a fourni et à nos connaissances sur les nouvelles disponibilités sur le marché canadien, les disponibilités annualisées du Canada s'élevaient, selon les estimations, à 311 000 chambres en 2000 (seulement les établissements comptant au moins 30 chambres). En 2001, cette base a augmenté de 1,8 %, soit un inventaire annualisé estimé à 316 535 chambres. Le Tableau 3 ci-dessous fournit l'inventaire annualisé des chambres, selon la province, en 2000 et 2001,

Tableau 3
Inventaire annualisé des chambres, selon la province
2000 et 2001

Province	2000	2001	Taux de variation
Terre-Neuve	3 851	3 851	0 %
ÎPÉ	1 236	1 341	8,4 %
Nouvelle-Écosse	9 068	9 157	1,0 %
Nouveau-Brunswick	7 536	7 620	1,1 %
Québec	51 192	52 136	1,8 %
Ontario	102 394	103 950	1,5 %
Manitoba	6 133	6 163	0,5 %
Saskatchewan	12 710	12 916	1,6 %
Alberta	48 268	49 716	3,0 %
Colombie-Britannique	66 673	67 735	1,6 %
Yukon	1 950	1 950	0,0 %
NATIONAL	**311 011**	**316 535**	**1,8 %**

IV RÉPERCUSSIONS À L'ÉCHELLE NATIONALE

Résultats prévus par PKF avant les événements du 11 septembre

Le Tableau 4 récapitule selon le mois le taux d'occupation et le TQM nationaux de 2000 et ceux prévus pour 2001 par PKF avant les attentats de septembre. De janvier à août 2001, un taux d'occupation de 65 % a été enregistré à l'échelle nationale, soit une baisse d'environ 1,5 % par rapport au taux d'occupation au cours de la même période en 2000. Pendant les huit premiers mois de 2001, les disponibilités nationales ont augmenté de 1,8 %, alors que la demande est montée de 0,7 %, par rapport à la même période en 2000. Pendant la même période, le tarif quotidien moyen était de 117 dollars, soit une hausse de 4,5 % par rapport aux résultats de l'année précédente. En supposant que les attentats n'aient pas eu lieu, PKF prévoit qu'à la fin de 2001 l'industrie d'hébergement du Canada fera état d'un taux d'occupation de 64 %, à un tarif quotidien moyen de 116 dollars.

Tableau 4
Taux nationaux d'occupation réels en 2000 par rapport aux prévisions faites pour 2001 avant le 11 septembre

	Taux d'occupation			Tarif quotidien moyen (en dollars)		
Mois	**2000**	**2001 (Prévisions)**	**Taux de variation**	**2000**	**2001 (Prévisions)**	**Taux de variation**
Janvier - août	66 %	65 %	-1,5 %	112	117	4,5 %
Septembre	79 %	78 %	-1,3 %	120	125	4,2 %
Octobre	68 %	67 %	-1,5 %	110	114	3,6 %
Novembre	60 %	59 %	-1,7 %	102	106	3,9 %
Décembre	44 %	44 %	0,0 %	104	109	4,8 %
Annuel	65 %	64 %	-1,5 %	111	116	4,5 %

Source : Pannell Kerr Forster

Répercussions des attentats à l'échelle nationale (pièces à l'appui de 1 à 3)

PKF prévoyait que le secteur hôtelier afficherait en septembre 2001 un taux d'occupation de 78 % et un TQM de 125 dollars. Or, les résultats réels après les retombées des attentats indiquaient un taux d'occupation de 67 % et un TQM de 117 dollars. De la même façon, PKF prévoyait pour octobre 2001 un taux d'occupation de 67 % et un TQM de 114 dollars. À la suite des attentats, on enregistrait en octobre un taux d'occupation de 62 % et un TQM de 110 dollars.

Selon l'analyse, les attentats ont entraîné en fait en septembre et en octobre **la perte à l'échelle nationale de plus 1,5 million de chambres-nuit occupées, ce qui représente plus de 264 millions de dollars. Le nombre réel de chambres-nuit perdues en septembre 2001 s'est élevé à 1 027 735, chiffre auquel il faut en ajouter 524 055 en octobre.** Par conséquent, on a estimé que la perte de recettes provenant de la location de chambres s'est élevée à l'échelle nationale à 178 millions de dollars en septembre et à 86 millions de dollars en octobre (pièce à l'appui 1). Dans sa première analyse des 17 principaux marchés canadiens, PKF prévoyait que la perte de recettes provenant de la location des chambres se monterait à l'échelle nationale à 127 millions de dollars en septembre et à 70 millions de dollars de plus en octobre, soit 67 millions de dollars de moins que les pertes réelles accusées en septembre et en octobre (264 millions de dollars).

La pièce à l'appui 2 récapitule les pertes de chambres-nuit, selon la province. L'Ontario a accusé les pertes les plus lourdes de chambres-nuit occupées, soit cumulativement en septembre et en octobre 590 435 chambres. La Colombie-Britannique le suivait avec la perte de 419 795 chambres-nuit et le Québec se plaçait au troisième rang avec une perte totale de 355 270 chambres-nuit occupées.

Les pertes totales de recettes provenant de la location de chambres de chaque province en septembre et en octobre 2001 figurent à la pièce à l'appui 3. L'Ontario a accusé une perte de 102 millions de dollars,

suivi de la Colombie-Britannique (75 millions de dollars) et du Québec (presque 63 millions de dollars). Par rapport aux prévisions de PKF pour septembre et octobre 2001, le Yukon et la Nouvelle-Écosse ont fait état d'une augmentation de leurs recettes provenant de la location de chambres, celle-ci se montant respectivement à 426 000 dollars et à 176 000 dollars.

Résultats, selon le marché

Les Tableaux 5 et 6 résument les prévisions de PKF par rapport aux résultats réels, selon le marché, pour les mois de septembre et d'octobre 2001.

Tableau 5
ÉCARTS ENTRE LES RÉSULTATS PRÉVUS PAR PKF (avant le 11 septembre)
ET LES RÉSULTATS RÉELS
SEPTEMBRE 2001*

Lieu	Taux d'occupation			Tarif quotidien moyen		
	Réel (2001)	Prévisions de PKF ((2001))	Écarts (1)	Réel (2001)	Prévisions de PKF ((2001))	Écarts (1)
TERRE-NEUVE	74 %	75 %	-2 %	$98	$97	1 %
St. John's	81 %	81 %	0 %	$108	$108	0 %
ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD	59 %	72 %	-19 %	$109	$111	-2 %
NOUVELLE-ÉCOSSE	83 %	89 %	-7 %	$114	$111	3 %
Halifax/Dartmouth	87 %	94 %	-7 %	$125	$121	3 %
Nouvelle-Écosse - Autre	74 %	78 %	-6 %	$86	$86	0 %
NOUVEAU-BRUNSWICK	71 %	71 %	0 %	$90	$90	0 %
Moncton	68 %	60 %	13 %	$89	$88	2 %
Nouveau-Brunswick - Autre	73 %	76 %	-4 %	$90	$91	-1 %
QUEBEC	70 %	84 %	-17 %	$131	$136	-4 %
Grand Québec	72 %	84 %	-14 %	$157	$165	-5 %
Québec- Autre	64 %	74 %	-13 %	$108	$109	-1 %
Laurentides	57 %	67 %	-15 %	$148	$150	-1 %
Grand Montréal						
Montréal (centre-ville)	71 %	89 %	-20 %	$146	$152	-4 %
Aéroport de Montréal /Laval	81 %	87 %	-7 %	$101	$100	1 %
ONTARIO	67 %	80 %	-16 %	$120	$129	-7 %
Région du Grand Toronto (RGT)	66 %	84 %	-21 %	$133	$144	-8 %
Toronto (centre-ville)	68 %	89 %	-23 %	$168	$185	-9 %
Aéroport de Toronto	65 %	78 %	-17 %	$112	$121	-7 %
Ouest de la RGT	67 %	80 %	-17 %	$98	$103	-5 %
Est/Nord de la RGT	63 %	82 %	-23 %	$110	$115	-4 %
Est de l'Ontario						
Kingston	77 %	85 %	-9 %	$106	$108	-2 %
Ottawa	72 %	80 %	-10 %	$130	$138	-5 %
Sud de l'Ontario						
London	65 %	73 %	-11 %	$97	$101	-4 %
Windsor	53 %	64 %	-17 %	$104	$110	-5 %
Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph	72 %	84 %	-14 %	$95	$96	-1 %
Niagara Falls	64 %	79 %	-19 %	$118	$132	-10 %
Région de Niagara - Autre	64 %	76 %	-16 %	$90	$92	-2 %
Sud de l'Ontario - Autre	62 %	68 %	-9 %	$95	$97	-2 %
Centres de villégiature de l'Ontario	65 %	67 %	-3 %	$160	$168	-5 %
Nord de l'Ontario						
North Bay	72 %	67 %	7 %	$89	$89	0 %
Sudbury	69 %	74 %	-7 %	$84	$87	-3 %
Sault-Sainte-Marie	80 %	80 %	1 %	$97	$99	-2 %
Nord de l'Ontario - Autre	76 %	77 %	-1 %	$85	$86	-1 %
MANITOBA	63 %	69 %	-9 %	$96	$102	-6 %
Winnipeg	64 %	70 %	-9 %	$98	$105	-7 %
Manitoba - Autre	52 %	63 %	-17 %	$71	$72	-1 %
SASKATCHEWAN	55 %	60 %	-8 %	$77	$79	-3 %
Regina	57 %	61 %	-6 %	$77	$79	-3 %
Saskatoon	56 %	64 %	-12 %	$83	$86	-4 %
Saskatchewan - Autre	49 %	50 %	-2 %	$62	$61	2 %
ALBERTA (Centres de villégiature excl.)	68 %	77 %	-12 %	$98	$98	-2 %
Calgary	71 %	79 %	-10 %	$107	$107	0 %
Edmonton	62 %	76 %	-18 %	$93	$99	-6 %
Alberta - Autre	69 %	74 %	-6 %	$80	$78	2 %
Centres de villégiature de l Alberta	64 %	83 %	-22 %	$244	$253	-4 %
COLOMBIE-BRITANNIQUE	65 %	75 %	-14 %	$119	$129	-8 %
Grand Vancouver	70 %	82 %	-14 %	$130	$142	-8 %
Aéroport (Richmond)	73 %	79 %	-7 %	$97	$96	1 %
Vancouver (centre-ville)	71 %	86 %	-18 %	$159	$174	-9 %
Vancouver - Autre	67 %	74 %	-10 %	$95	$98	-3 %
Grand Victoria	69 %	87 %	-20 %	$141	$152	-7 %
Centre de villégiature de Whistler	36 %	47 %	-24 %	$128	$154	-17 %
Colombie-Britannique - Autre	64 %	69 %	-7 %	$90	$89	1 %
YUKON	64 %	62 %	3 %	$78	$80	-2 %
CANADA	67 %	78 %	-14 %	$117	$125	-6 %

(1) L'écart indique le taux d'occupation et le TQM réels en septembre par rapport aux prévisions de PKF.
*** D'après les résultats d'exploitation de 158 500 chambres (données non pondérées)**

Tableau 6
ÉCARTS ENTRE LES RÉSULTATS PRÉVUS PAR PKF (avant le 11 septembre) ET LES RÉSULTATS RÉELS
OCTOBRE 2001*

Lieu	Taux d'occupation			Tarif quotidien moyen		
	Réel (2001)	Prévisions de PKF (2001)	Écarts (2)	Réel (2001)	Prévisions de PKF (2001)	Écarts
CANADA ATLANTIQUE						
TERRE-NEUVE	**65 %**	**69 %**	**-6 %**	**$93**	**$96**	**-3 %**
St. John's	67 %	78 %	-14 %	$103	$105	-2 %
ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD	**45 %**	**47 %**	**-4 %**	**$85**	**$85**	**0 %**
NOUVELLE-ÉCOSSE	**75 %**	**75 %**	**0 %**	**$110**	**$104**	**6 %**
Halifax/Dartmouth	81 %	83 %	-2 %	$121	$112	8 %
Nouvelle-Écosse – Autre	61 %	58 %	6 %	$79	$77	2 %
NOUVEAU-BRUNSWICK	**59 %**	**60 %**	**-1 %**	**$84**	**$86**	**-2 %**
Moncton	56 %	54 %	3 %	$85	$85	1 %
Nouveau-Brunswick – Autre	61 %	62 %	-1 %	$83	$86	-4 %
CENTRE CANADA						
QUÉBEC	**67 %**	**76 %**	**-12 %**	**$125**	**$133**	**-6 %**
Grand Québec	**65 %**	**75 %**	**-13 %**	**$145**	**$158**	**-8 %**
Québec – Autre	58 %	64 %	-10 %	$99	$104	-5 %
Laurentides	47 %	55 %	-15 %	$128	$137	-7 %
Grand Montréal						
Montréal ((centre-ville de	71 %	84 %	-16 %	$142	$150	-5 %
Aéroport de Montréal /Laval	75 %	77 %	-3 %	$97	$101	-4 %
ONTARIO	**65 %**	**71 %**	**-9 %**	**$119**	**$123**	**-3 %**
Région du Grand Toronto (RGT)	**67 %**	**74 %**	**-10 %**	**$135**	**$138**	**-2 %**
Centre-ville de Toronto	72 %	80 %	-10 %	$170	$173	-1 %
Aéroport de Toronto	65 %	70 %	-8 %	$115	$118	-2 %
Ouest de la RGT	64 %	71 %	-9 %	$99	$102	-3 %
Est/Nord de la RGT	61 %	70 %	-13 %	$109	$112	-3 %
Est de l'Ontario	68 %	75 %	-12 %	$91	$96	-5 %
Kingston						
Ottawa	**76 %**	**70 %**	**9 %**	**$132**	**$112**	**18 %**
Sud de l'Ontario						
London	59 %	66 %	-10 %	$92	$96	-4 %
Windsor	52 %	65 %	-21 %	$102	$110	-7 %
Kitchener/Waterloo/Cambridge/Guelph	66 %	75 %	-12 %	$96	$95	1 %
Niagara Falls	54 %	65 %	-17 %	$102	$106	-3 %
Région de Niagara – Autre	61 %	61 %	-1 %	$76	$78	-2 %
Sud de l'Ontario – Autre	48 %	55 %	-12 %	$93	$94	-2 %
Centres de villégiature de l'Ontario	**53 %**	**56 %**	**-5 %**	**$147**	**$146**	**1 %**
Nord de l'Ontario						
North Bay	63 %	63 %	1 %	$87	$85	2 %
Sudbury	71 %	67 %	5 %	$83	$85	-3 %
Sault Ste. Marie	62 %	59 %	6 %	$87	$89	-2 %
Nord de l'Ontario – Autre	70 %	64 %	9 %	$84	$85	-1 %
OUEST CANADA						
MANITOBA	**64 %**	**65 %**	**-2 %**	**$95**	**$99**	**-4 %**
Winnipeg	65 %	66 %	-2 %	$98	$102	-4 %
Manitoba – Autre	56 %	55 %	1 %	$71	$71	0 %
SASKATCHEWAN	**62 %**	**62 %**	**-1 %**	**$78**	**$78**	**0 %**
Regina	62 %	63 %	-2 %	$79	$80	-2 %
Saskatoon	67 %	67 %	-1 %	$83	$83	0 %
Saskatchewan – Autre	51 %	50 %	3 %	$61	$61	-1 %
ALBERTA (excl. Centres de villégiature)	**64 %**	**69 %**	**-7 %**	**$93**	**$97**	**-4 %**
Calgary	**61 %**	**65 %**	**-6 %**	**$104**	**$105**	**-1 %**
Edmonton	**66 %**	**71 %**	**-7 %**	**$91**	**$99**	**-8 %**
Alberta – Autre	66 %	71 %	-7 %	$78	$77	1 %
Centres de villégiature de l' Alberta	**51 %**	**61 %**	**-16 %**	**$154**	**$158**	**-3 %**
COLOMBIE-BRITANNIQUE	**51 %**	**57 %**	**-10 %**	**$101**	**$107**	**-6 %**
Grand Vancouver	**55 %**	**66 %**	**-16 %**	**$110**	**$118**	**-7 %**

Aéroport (Richmond)	54 %	63 %	-14 %	$83	$84	-1 %
Centre-ville de Vancouver	56 %	69 %	-19 %	$132	$143	-8 %
Vancouver – Autre	55 %	60 %	-8 %	$79	$81	-2 %
Grand Victoria	62 %	71 %	-12 %	$107	$112	-5 %
Centre de villégiature de Whistler	21 %	23 %	-7 %	$114	$120	-5 %
Colombie-Britannique – *Autre*	52 %	52 %	-1 %	$80	$77	4 %
YUKON	49 %	39 %	27 %	$68	$69	-1 %
CANADA	62 %	67 %	-8 %	$110	$114	-3 %

(2) L'écart indique le taux d'occupation et le TQM réels en octobre par rapport aux prévisions de PKF.
*** D'après les résultats d'exploitation de 159 839 chambres (données non pondérées)**

Les dix principales régions touchées (pièces à l'appui 4 et 5)

La pièce à l'appui 4 met en évidence les dix régions qui ont perdu le plus de chambres-nuit. Sur les 54 marchés étudiés, le centre-ville de Montréal a signalé le plus grand nombre de chambres-nuit perdues en septembre et en octobre 2001 (cumulatif), soit au total 137 145 chambres-nuit. Le centre-ville de Toronto et le centre-ville de Vancouver suivaient Montréal de près, avec la perte de 131 965 et 107 860 chambres-nuit, respectivement. Pour ce qui est de la perte de demande, les dix autres régions principalement touchées ont été le Québec, Niagara Falls, l'aéroport de Toronto, les centres de villégiature de l'Alberta, Edmonton, le Grand Québec et d'autres lieux de l'Alberta.

En ce qui a trait à la perte de recettes provenant de la location de chambres en septembre et en octobre 2001, les trois grands marchés du centre-ville de Toronto, de Montréal et de Vancouver ont connu les répercussions les plus sévères, soit 30 millions, 25 millions et 23 millions de dollars, respectivement. De concert, ces trois marchés ont représenté à l'échelle nationale presque 30 % des pertes de recettes provenant de la location de chambres. Les dix autres régions les plus touchées dans ce secteur ont été les centres de villégiature de l'Alberta, Niagara Falls, le Grand Québec, d'autres lieux du Québec, l'aéroport de Toronto, Edmonton et Victoria. Les centres de villégiature de l'Alberta se sont classés en 4e position en qui concerne la perte de recettes provenant de la location de chambres, ce qui les a placés en tête des lieux de villégiature les plus touchés du Canada (voir la pièce à l'appui 5).

V ANALYSE DES RÉPERCUSSIONS RÉELES DANS LES PROVINCES ET SUR LES MARCHÉS

Région de l'Atlantique (Terre-Neuve, Nouvelle-Écosse, IPÉ et Nouveau-Brunswick) (pièces à l'appui de 6 à 10)

Terre-Neuve est la seule province de l'Atlantique à avoir connu une perte de chambres occupées et de recettes provenant de la location de chambres plus importante en octobre 2001 qu'en septembre 2001. Terre-Neuve a accueilli de nombreux passagers coincés en raison du détournement immédiat de leur après les attentats. Il se peut que la baisse de demande due à l'impact des attentats n'ait commencé à s'y faire ressentir qu'en octobre.

L'IPÉ a signalé la perte cumulative de 5 720 chambres-nuit en septembre et octobre 2001, et la perte de 782 000 dollars de recettes provenant de la location de chambres. Plus de 80 % des pertes totales sont survenues en septembre 2001. En Nouvelle-Écosse, la majorité des répercussions a été immédiatement ressentie en septembre, des gains de recettes (location de chambres) ayant en fait été réalisés en octobre.

Au Nouveau-Brunswick, le nombre de chambres-nuit a augmenté de 390 en septembre. Il se peut que là encore la hausse de la demande soit quelque peu attribuable au détournement d'avions vers les aéroports de la province. Toutefois, en octobre 2001, le Nouveau-Brunswick a signalé que la province avait accusé un manque à gagner total de 287 000 dollars dans le secteur de la location de chambres.

Moncton a été le seul marché de la région de l'Atlantique à avoir fait état d'une hausse des chambres-nuit occupées et des recettes provenant de la location des chambres en septembre et en octobre 2001, soit une augmentation totale de 6 480 chambres-nuit et 646 000 dollars en recettes de chambres pour les deux mois.

À Halifax et à Dartmouth, les recettes en chambres ont commencé à augmenter en octobre, alors que la perte de chambres-nuit se poursuivait.

À St. John's, on estimait que les pertes de recettes provenant de la location de chambres se montaient à 592 000 dollars en octobre, par rapport à 7 000 dollars en septembre.

Québec (pièces à l'appui 11 et 12)

Selon les estimations, le Québec a accusé la perte de 355 270 chambres-nuit occupées en septembre et en octobre, soit 23 % des pertes nationales et un déficit de presque 63 millions de dollars.

En septembre et en octobre, la région du Grand Québec a perdu plus de 60 300 chambres-nuit et 13,6 millions de dollars de recettes provenant de la location de chambres, tandis que le Grand Montréal a connu la perte de 82 660 chambres-nuit en septembre et de presque 60 000 en octobre, soit plus de 25 millions de dollars en pertes de recettes provenant de la location de chambres. La région de villégiature des Laurentides a enregistré la perte de plus de 20 000 chambres-nuit en septembre, et de presque autant en octobre (17 650 chambres-nuit), soit 7 millions de dollars de recettes au total.

Ontario (pièces à l'appui de 13 à 19)

Selon les estimations, l'Ontario a essuyé la perte de 590 430 chambres-nuit occupées en septembre et en octobre, ce qui représente 38 % des pertes nationales, et un déficit total de 103 millions de dollars en recettes, ce qui équivaut à plus de 39 % du total national. Rien de surprenant quand on sait que, sur les dix régions les plus touchées, trois sont situées en Ontario (centre-ville de Toronto, Niagara Falls et aéroport de Toronto).

La région du Grand Toronto a accusé la perte de plus de 306 000 chambres-nuit en septembre et octobre, soit plus de 55 millions de dollars de recettes en chambres. Sur toutes les pertes enregistrées dans la RGT, le marché du centre-ville de Toronto a fait état de la perte de presque 132 000 chambres-

nuit et de plus de 30 millions de dollars de recettes provenant de la location de chambres, la majorité en septembre.

Ottawa a perdu presque 31 000 chambres-nuit en septembre, soit environ 5 millions de dollars de recettes provenant de la location de chambres. En octobre 2001, la baisse de la demande a ralenti (9 000 chambres-nuit, soit 1,2 million de dollars).

Le marché de Niagara Falls a signalé des pertes de plus de 49 000 chambres-nuit en septembre, et de 35 000 chambres-nuit en octobre, ce qui équivaut à une perte cumulative de recettes provenant de la location de chambres de 13,6 millions de dollars.

Le Sud de l'Ontario est la seule région du Canada central à avoir accusé des pertes plus importantes en en octobre qu'en septembre. Le marché de Windsor a signalé la perte de 11 770 chambres-nuit en octobre, par rapport à 9 430 chambres-nuit en septembre, soit une augmentation de 25 %.

Le nord de l'Ontario n'a pas fait état d'une baisse de demande importante à la suite des attentats terroristes aux États-Unis, car ce sont surtout des voyageurs en provenance du nord de l'Ontario et des régions avoisinantes qui réservent la majorité des chambres. Par conséquent, les retards d'avion et l'arrêt des activités des lignes aériennes n'a guère eu d'effet sur ce marché. En fait, le marché de North Bay a connu une augmentation des chambres-nuit et des recettes provenant de la location des chambres de 1 300 et 156 000 dollars, respectivement, par rapport à ce que PKF avait prévu pour ce marché en 2001.

Manitoba et Saskatchewan (pièces à l'appui de 20 à 23)

Ensemble, le Manitoba et la Saskatchewan ont signalé la perte de presque 38 000 chambres-nuit en septembre et en octobre, soit un déficit pour chaque province de presque 3 millions de dollars en recettes provenant de la location de chambres. Winnipeg a essuyé la perte d'à peine un peu plus de 13 000 chambres-nuit, soit 2,6 millions de dollars, suivie de Saskatoon, qui a perdu 9 700 chambres-nuit et plus d'un million de dollars de recettes provenant de la location de chambres.

Alberta (pièces à l'appui 24 et 25)

L'Alberta a signalé la perte de plus de 247 000 chambres-nuit en septembre et octobre, ce qui correspond à un manque à gagner de presque 38,4 millions de dollars dans le secteur de la location de chambres. Environ deux-tiers de la baisse de la demande s'est produite dans le mois qui a suivi les attentats, ce qui représente presque 70 % de la perte de recettes provenant de la location des chambres.

En Alberta, presque 45 % des pertes de recettes provenant de la location de chambres ont été enregistrés dans les centres de villégiature de la province, soit 70 000 chambres-nuit et plus de 17 millions de dollars. Là aussi c'est en septembre que les répercussions des attentats ont été les plus graves, soit un déficit de 13 millions de dollars sur les 17 millions de dollars perdus au cours de ce mois.

À la suite des attentats, Calgary a signalé la perte de 36 000 chambres-nuit en deux mois, soit plus de 4 millions de dollars de dollars de recettes provenant de la location de chambres, tandis qu'Edmonton a accusé la perte de 64 000 chambres-nuit, ce qui représente 9,3 millions de dollars. La baisse de demande et les pertes de recettes provenant de la location de chambres ont été plus importantes à Edmonton qu'à Calgary pour les raisons suivantes :

- En 2001, selon les estimations, Edmonton a, avec des disponibilités annualisées de 11 042 chambres, 870 chambres de plus que Calgary;
- Sur le marché d'Edmonton, au cours des mois précédant les attentats (de janvier en août 2001), le taux d'occupation et tarif quotidien moyen étaient à la hausse, soit 9 % et 11 % respectivement, par rapport à la même période en 2000. D'après le fort rendement du marché depuis le début de l'exercice, PKF prévoyait un tau d'occupation de 76 % en septembre 2001, alors qu'il a été en fait de 62 %. Edmonton a par conséquent connu un déclin estimé à 18 % en septembre et une

chute de 7 % du taux d'occupation en octobre (le taux d'occupation prévu était de 71 %, par rapport à un taux réel de 66 %).

- Dès août 2001, le marché de Calgary enregistrait depuis le début de l'exercice un taux d'occupation de 67 %, taux conforme à celui de l'année précédente. Simultanément, le tarif quotidien moyen sur le marché avait chuté de 3 %, par rapport à l'année précédente. Par conséquent, d'après le rendement de Calgary depuis le début de l'exercice financier, PKF prévoyait un taux de presque 79 % à la fin de septembre, alors qu'en fait le taux d'occupation réel a été de 71 % (une baisse de 10 %). En octobre, on prévoyait un taux de 65 % sur le marché de Calgary, le taux réel n'ayant atteint en fait que 61 %, soit une baisse du taux d'occupation de 6 %.

- En septembre et en octobre, le tarif des chambres s'est maintenu sur le marché de Calgary, tandis que sur le marché d'Edmonton on enregistrait des rabais de 6 % à 8 %. Le tarif quotidien moyen de 107 dollars prévu à Calgary par PKF n'a pas bougé en septembre, alors qu'en octobre un dollar de moins séparait celui prévu et celui réalisé. En revanche, PKF prévoyait un tarif quotidien moyen de 99 dollars sur le marché d'Edmonton en septembre et en octobre, mais le tarif réel enregistré sur le marché était de 93 dollars en septembre et de 91 dollars en octobre.

Les autres marchés de l'Alberta, dont Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer, Grande Prairie, Fort McMurray, ainsi que d'autres collectivités rurales, ont signalé la perte de presque 28 000 chambres-nuit en septembre, soit l'équivalent de 1,6 million de dollars de recettes en chambres. Contrairement aux autres centres urbains et endroits de villégiature de l'Alberta, les pertes signalées en octobre dépassaient légèrement les répercussions ressenties en septembre. En octobre, on peut probablement aussi attribuer en partie la baisse continue de la demande à la chute du prix du pétrole et du gaz, et aux activités de forage dans ces régions.

Colombie-Britannique (pièces à l'appui de 26 à 29)

La Colombie-Britannique a accusé les pertes les plus lourdes de toutes les provinces de l'Ouest, soit au total en septembre et en octobre 419 000 chambres-nuit et plus de 75 millions de dollars de recettes en chambres.

Le marché de Whistler n'a pas signalé des pertes aussi importantes que le marché des centres de villégiature marché de l'Alberta. On a estimé qu'en septembre et en octobre Whistler a perdu 19 000 chambres-nuit et 4,6 millions de dollars en recettes.

En septembre et en octobre, la région du Grand Vancouver a subi la perte de plus de 156 600 chambres-nuit, ce qui équivaut à presque 30 millions de dollars de recettes en chambres perdues. Sur toutes les répercussions dans la RGV, le marché du centre-ville de Vancouver a subi les pertes les plus lourdes en chambres-nuit de tout l'Ouest du Canada. Le taux d'occupation en septembre a chuté de 86 % (taux prévu) à 71 % et, en octobre, le taux d'occupation est tombé à 56 %, par rapport aux 69 % prévus.

Le marché de la région du Grand Victoria a perdu plus de 32 000 chambres-nuit en septembre 2001, soit l'équivalent 6,1 millions de dollars, tandis qu'en octobre on signalait des pertes de presque 15 000 chambres-nuit, soit 2,2 millions de dollars de recettes en chambres perdues.

Yukon (pièce à l'appui 30)

Les événements du 11 septembre n'ont pas eu des répercussions importantes sur le marché de l'hébergement du Yukon. D'après les prévisions de PKF pour 2001, la demande et les recettes en chambres dépassaient nos prévisions en septembre et en octobre 2001.

VI COMPARAISON DES RÉPERCUSSIONS PRÉVUES PAR RAPPORT AUX RÉPERCUSSIONS RÉELLES

Projections des exploitants d'établissements hôteliers par rapport à la perte réelle de chambres-nuit (pièces à l'appui 31 to 34)

Par rapport à leur budget original (avant le 11 septembre), on prévoyait que les 17 marchés hôteliers du Canada sondés au départ accuseraient, à la suite des attentats terroristes aux États-Unis, une perte de 544 660 chambres-nuit occupées en septembre 2001. Les répercussions réelles sur les 17 marchés confondus ont été évaluées à 553 250 chambres-nuit, différence relativement minime avec les attentes des exploitants. À l'échelle du marché, les répercussions réelles ont été ont été plus importantes que prévu sur les marchés du centre-ville et des aéroports de Montréal et Toronto, et moins graves que prévu à Niagara Falls, dans les centres de villégiature de l'Ontario et sur le marché du Grand Vancouver (autre). (pièces à l'appui 31 et 32).

En **octobre 2001**, on s'attendait à ce que les 17 marchés hôteliers étudiés au départ perdent 320 000 chambres-nuit occupées, par rapport à leurs prévisions, chiffre en fait marginalement inférieur aux répercussions réelles, soit 332 200 chambres-nuit. Les répercussions ont été plus importantes qu'on le prévoyait sur les marchés du centre-ville de Montréal, Toronto et Vancouver, de l'aéroport de Toronto et l'est et le nord de la RGT, et de Halifax. En revanche, les répercussions n'ont pas été aussi importantes qu'on le prévoyait à l'aéroport de Montréal, dans les centres de villégiature de l'Ontario, à Niagara Falls et à Calgary (pièces à l'appui 33 et 34).

On prévoyait que, les 17 marchés hôteliers du Canada sondés accuseraient par rapport à leurs premières prévisions (avant le 11 septembre) une perte de 145,6 millions de dollars en recettes provenant de la location de chambres en septembre et octobre. D'après la présente analyse, on a en fait enregistré des pertes réelles de recettes dans le secteur de la location de chambres de **164 millions de dollars,** 105 millions de dollars en septembre et 59 millions de dollars en octobre.